Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0494 (appel bail à loyer)

Audience publique du mercredi, dix-sept décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2025-00580

Composition :

Jean-Claude WIRTH,	vice-président,
Conny SCHMIT,	juge de la jeunesse directeur,
Fernand PETTINGER,	premier juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

1) **PERSONNE1.)**, salarié, demeurant à F-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.)**, salariée, demeurant à F-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Michaël MIGNON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 17 avril 2025,

et:

1) **PERSONNE3.),** né le DATE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.), et

2) **PERSONNE4.),** née le DATE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties intimées aux fins du prédit exploit WEBER.

Le Tribunal :

Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 17 avril 2025, 1) PERSONNE1.), salarié, demeurant à F-ADRESSE1.) et 2) PERSONNE2.), salariée, demeurant à F-ADRESSE2.), on fait signifier à 1) PERSONNE3.), né le DATE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.) et 2) PERSONNE4.), née le DATE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.), qu'ils relèvent formellement appel du jugement n°358/2025 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 6 mars 2025.

Par même exploit WEBER, ils ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 14 mai 2025, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00580.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 14 mai 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 26 novembre 2025.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 26 novembre 2025 et tant Maître Michaël MIGNON que Maître Joe MENDES, 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 le

Jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe le 9 décembre 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après ensemble les « Bailleurs ») ont fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE2.) (ci-après ensemble les « Locataires ») et PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties le 5 septembre 2024 et de condamner les défendeurs, principalement, au paiement du montant de 34.800 euros, à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, les Bailleurs ont demandé au juge de paix de déclarer abusive la dénonciation du contrat de bail en vertu de l'article 1760 du Code civil et de condamner les Locataires, à titre d'indemnité de relocation, au paiement du montant de 17.400 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 1.170 euros, cette demande étant en outre fondée sur l'article 1382 du Code civil.

Les Bailleurs ont également sollicité une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement, la condamnation des Locataires aux frais et dépens de l'instance et à voir déclarer le jugement commun à PERSONNE5.).

Les Locataires ont contesté le bien-fondé de la demande des Bailleurs et ont sollicité la production forcée de pièces relatives à la recherche d'un nouveau locataire par les Bailleurs et à la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Par jugement du 6 mars 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande recevable en la forme et partiellement fondée.

Le tribunal a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu le 5 septembre 2024 aux torts des Locataires et a condamné ces derniers à payer solidairement aux Bailleurs une indemnité de relocation de 4.350 euros, avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a dit la demande non fondée pour le surplus, a dit non fondée la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, a déclaré la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros, partant a condamné les Locataires à payer aux Bailleurs une indemnité de procédure de 500 euros, a dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement, a déclaré le jugement commun à PERSONNE5.) et a condamné les Locataires aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 17 avril 2025, les Locataires ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

Par voie de réformation du jugement entrepris, les Locataires demandent à voir fixer le temps nécessaire à la relocation du 15 septembre 2024 au 18 octobre 2024, partant à voir réduire l'indemnité de relocation à 1.595 euros et à être déchargés de leur condamnation pour le surplus.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir ordonner à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « l'Agence immobilière »), de délivrer les pièces relatives à leur dossier portant sur la recherche d'un nouveau locataire pour le compte des Bailleurs dans un délai de six semaines à partir de la signification du jugement et de surseoir à statuer en attendant la communication de ces pièces.

A titre encore plus subsidiaire, ils formulent une offre de preuve.

Les Locataires demandent encore à être déchargés de leur condamnation en paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros et ils sollicitent la condamnation des Bailleurs aux frais et dépens de l'instance et à une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience des plaidoiries et au vu des pièces communiquées par les Bailleurs, ils demandent de fixer le temps nécessaire à la relocation du 15 septembre 2024 au 1er novembre 2024, partant à voir réduire l'indemnité de relocation à 2.175 euros et à être déchargés de leur condamnation pour le surplus. Par ailleurs, ils déclarent renoncer aux demandes subsidiaires concernant la production de pièces et l'offre de preuve. Acte leur en est donné.

Lors de l'audience des plaidoiries, les Bailleurs interjettent appel incident, tendant à la condamnation des Locataires au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 8.700 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 9 décembre 2024, sinon à compter de l'acte d'appel, jusqu'à solde. A titre subsidiaire, ils concluent à la confirmation

du premier jugement sur ce point et, à titre plus subsidiaire, ils marquent leur accord avec le montant de 2.175 euros proposé par les Locataires.

Ils interjettent encore appel incident en ce que leur demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat a été rejetée et sollicitent la condamnation des Locataires au paiement du montant de 1.170 euros.

Ils sollicitent enfin la confirmation de l'indemnité de procédure leur accordée en première instance et, pour l'instance d'appel, ils sollicitent une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Moyens des parties

A l'appui de leur appel, les **Locataires** exposent avoir signé un contrat de bail d'habitation le 5 septembre 2024, avec effet au 15 septembre 2024, pour une durée de deux ans avec tacite reconduction d'année en année, moyennant le paiement d'un loyer de 1.450 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300 euros.

Ils expliquent avoir cherché un logement à Diekirch afin de se rapprocher du lieu de travail de PERSONNE2.), qui devait débuter un emploi auprès d'une entreprise à Weiswampach le 2 septembre 2024, mais que celle-ci a dû faire face à des comportements inappropriés, ce qui l'a contrainte à quitter l'emploi le 7 septembre 2024. PERSONNE1.) a dès lors informé l'Agence immobilière ainsi que les Bailleurs de cette situation, qui les obligeait à résilier le contrat de bail qu'ils venaient de signer. Il les informait en outre qu'ils n'occuperaient pas le logement et qu'ils souhaitaient trouver un arrangement à l'amiable.

Selon les Locataires, ils ont proposé par courriel du 10 septembre 2024 d'assurer le paiement des loyers pendant le temps nécessaire à la relocation, jusqu'à trois mois, et proposaient également d'aider les Bailleurs à rechercher un locataire correspondant à leur profil. Ils soutiennent que la contre-proposition des Bailleurs était inéquitable et injuste, consistant dans le paiement forfaitaire de 5.250 euros, équivalent à trois mois de loyers, charges comprises.

Ils soulignent que les Bailleurs avaient pris acte de la résiliation dès le 7 septembre 2024, jour auquel ils ont mandaté l'Agence immobilière pour reprendre la recherche de nouveaux candidats-locataires.

Les Locataires ne contestent pas que les Bailleurs puissent prétendre à une indemnité de relocation, mais ils considèrent que ces derniers ont fait preuve de mauvaise foi en affirmant devant le premier juge que l'appartement n'avait pas été reloué au 6 février 2025, jour des plaidoiries en première instance, dans le but d'obtenir une indemnité de relocation plus conséquente.

Ils font valoir qu'il résulte de l'arrêt des recherches par l'Agence immobilière qu'aux alentours du 18 octobre 2024, un nouveau locataire avait été trouvé par les Bailleurs.

Si cela ne devait pas avoir été le cas, ils donnent à considérer qu'il s'agit d'un logement neuf, qu'il s'agissait de la première location, que le logement n'était pas occupé par eux et que l'Agence immobilière a enregistré près de 80 candidatures entre le 9 septembre et le 18 octobre 2024. Ils en concluent que, si le logement n'a pas été reloué rapidement, ce serait imputable à l'abandon des recherches en date du 18 octobre 2024.

Lors de l'audience des plaidoiries, après la communication des pièces des Bailleurs, les Locataires précisent que le logement a été effectivement reloué au 1er novembre 2024, de sorte qu'il y aurait lieu de fixer l'indemnité de relocation à la période du 15 septembre au 1er novembre 2024 et de réduire en conséquence le montant de l'indemnité de relocation à 2.175 euros.

En réplique à l'appel incident, les Locataires contestent que la clause invoquée soit à qualifier de clause pénale, vu qu'elle ne prévoit pas une indemnisation forfaitaire. Ils estiment qu'en vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, toute condamnation à un montant supérieur à 2.175 euros correspondrait à un enrichissement injustifié des Bailleurs.

Ils concluent au rejet de la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat, au motif que le recours à un avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer et qu'une faute en lien causal avec les frais et honoraires d'avocat dépensés n'est pas établie.

A l'appui de leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure, les Locataires donnent à considérer qu'ils ont, dès le départ, proposé aux Bailleurs de les indemniser pendant le temps nécessaire à la relocation, mais que ces derniers ont menti devant le premier juge afin d'obtenir une indemnité de relocation conséquente. Ils qualifient ce comportement de déloyal.

Les **Bailleurs** font valoir qu'ils n'ont reçu aucune réponse au courrier adressé par leur avocat, dans lequel ils réclamaient, outre le paiement des loyers échus relatifs aux mois de septembre et octobre 2024, une indemnisation forfaitaire d'un montant de 6.698,25 euros. Par conséquent, ils ont déposé une requête devant le tribunal de paix.

A l'appui de l'appel incident, ils invoquent les articles 1134 et 1226 du Code civil et qualifient la clause « *Résiliation pour faute du Locataire* » du contrat de bail de clause pénale, suivant laquelle tous les frais liés à la résiliation anticipée du contrat, et notamment la perte de loyer, seront à la charge des Locataires.

Ils concèdent que réclamer la totalité des loyers jusqu'au terme du contrat, à savoir un montant total de 34.000 euros, est manifestement excessif, de sorte que le tribunal devrait modérer le montant de la clause pénale à 6 mois de loyer, soit à un montant de 8.700 euros.

A l'appui de leur demande subsidiaire à voir confirmer le jugement de première instance et donc à l'allocation d'une indemnité de relocation de trois mois de loyer, ils expliquent

avoir subi un vide locatif du 15 septembre au 31 octobre 2024, et que la résiliation du bail a engendré de nouvelles recherches d'un locataire.

Motifs de la décision

L'appel principal et l'appel incident sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délais prévus par la loi.

Le jugement du 6 mars 2025 n'est entrepris qu'en ce qui concerne le quantum de l'indemnité de relocation accordée aux Bailleurs, le rejet de la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat ainsi que l'indemnité de procédure allouée aux Bailleurs.

Les Bailleurs réclament, en instance d'appel, six mois de loyer, le logement n'ayant pas pu être reloué avant le 1er novembre 2024 et de nouvelles recherches de locataires ayant dû être menées.

Les Locataires concluent à une indemnité de relocation d'un mois et demi, un nouveau contrat de bail ayant pris effet le 1er novembre 2024.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Conformément aux articles 1152 et 1226 du Code civil, les parties sont libres de prévoir les conséquences attachées à l'éventuelle violation d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

En l'espèce, les Bailleurs fondent leur prétention sur la clause « *Résiliation pour faute du Locataire* » qui est de la teneur suivante :

« *Sans que cette liste soit exhaustive, le présent contrat est résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants :*

- *non-respect de l'obligation de payer aux échéances prévues par le contrat, les loyers, charges, étant précisé que la résiliation est susceptible d'être mise en œuvre dès la première inexécution ;*
- *non-respect de la destination des lieux loués ;*
- *non-respect de l'obligation d'assurer les lieux loués comme stipulé dans le présent contrat ;*
- *dégradations ou usures anormales des lieux loués et/ou des meubles meublant et équipements les garnissant ;*

- *négligence ou anomalie grave quant à l'entretien des lieux loués ;*
- *troubles anormaux de voisinage ;*
- *non-respect du règlement d'ordre intérieur.*

Dans l'un quelconque des cas susvisés ainsi que d'une façon générale – le Bailleur agissant de façon préventive s'il le juge utile – pourra notifier au Locataire, sans autre avertissement, par envoi recommandé avec accusé de réception, un courrier portant résiliation avec effet immédiat du présent contrat et prendre toutes mesures conservatoires nécessaires. Cette résiliation avec effet immédiat pourra également intervenir – selon les mêmes motifs et selon l'appréciation souveraine du Bailleur – par la récupération des clés en mains propres directement à l'adresse des lieux loués, mettant ainsi de fait un terme immédiat au présent bail, sans qu'aucune autre formalité ne soit requise. Il est expressément précisé que tous les frais liés à cette résiliation anticipée, et notamment la perte de loyer, seront à la charge du Locataire.
En cas de résiliation irrégulière par le Locataire, contestée ou non par le Bailleur, ou en cas de résiliation judiciaire, la réception même contradictoire, des clés, ne libérera pas le Locataire de ses obligations contractuelles et de paiement. »

Cette clause ne prévoit pas une indemnisation forfaitaire en cas de résiliation anticipée ou pour faute des Locataires, de sorte qu'elle n'est pas à qualifier de clause pénale.

L'appel incident tendant à l'indemnisation de six mois de loyer sur le fondement des articles 1226 et 1152 du Code civil est à déclarer non fondé.

En l'absence de stipulations contractuelles, le juge dispose d'un pouvoir souverain d'apprécier le temps nécessaire à la relocation. La jurisprudence admet, de manière générale, que le temps nécessaire à la relocation correspond au délai de préavis.

Toutefois, le juge n'est tenu par aucune règle absolue. Il lui appartient d'écarter les délais de préavis usuels, en tenant compte des circonstances concrètes de l'affaire. Il peut notamment prendre en considération la nature du bien remis en location et la situation actuelle du marché locatif.

Par ailleurs, la réalité l'emporte sur la fiction : si le bailleur reloue plus vite qu'il n'est prévu, l'indemnité doit être réduite d'autant (*cf*. Les Novelles : Le louage de choses I, Les baux en général, n°408 - 412).

En l'espèce, le premier juge a évalué le temps nécessaire à la relocation au délai de préavis stipulé dans le contrat de bail des parties du 5 septembre 2024, à savoir trois mois.

Il est constant en instance d'appel que, suite à la résiliation fautive du contrat de bail par les Locataires, les Bailleurs ont signé un nouveau contrat de bail en date du 21 octobre 2024, avec effet au 1er novembre 2024.

Le temps nécessaire à la relocation du logement a donc été réellement d'un mois et demi, correspondant à la période du 15 septembre au 31 octobre 2024.

Les Bailleurs ont partant droit à l'indemnisation du loyer pour cette période, équivalente à (725 + 1.450 =) 2.175 euros, avec les intérêts légaux à compter du 9 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Comme en première instance, outre les frais et honoraires d'avocat déboursés, les Bailleurs n'établissent pas avoir subi un dommage supplémentaire.

En instance d'appel, les Bailleurs n'ont pas spécialement motivé leur demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat payés. Le tribunal déduit toutefois de la demande en réformation sur ce point qu'ils ont réitéré les moyens exposés en première instance.

Les Bailleurs qualifient le comportement des Locataires de fautif, en ce qu'ils ont résilié le contrat de bail seulement deux jours après sa signature, n'ont proposé aucun candidat-locataire susceptible de reprendre l'objet du bail, ni donné suite à leur sommation d'exécuter le bail ou à leur proposition de trouver un arrangement extrajudiciaire, les plaçant « *dans une situation où elles ne pouvaient raisonnablement pas se passer des services d'un avocat* »

Le tribunal constate tout d'abord que la note de provision sur frais et honoraires d'avocat a été émise le 20 septembre 2024 et payée le 30 septembre 2024 (*cf*. pièce n°6 de Maître Mendes).

Dès avant l'émission de cette note de provision, les Locataires avaient proposé, le 10 septembre 2024, d'indemniser les Bailleurs de la perte de loyers jusqu'à la relocation, indemnisation plafonnée à trois mois de loyer, charges comprises. Ils n'ont toutefois pas accepté de régler une indemnité forfaitaire de trois mois de loyers, charges comprises, sollicitée par les Bailleurs, laquelle n'était pas prévue dans le contrat de bail (*cf*. pièce n°6 de Maître Mignon).

Ensuite, par l'intermédiaire de leur mandataire, les Bailleurs ont, en date du 2 octobre 2024, contesté la résiliation du contrat de bail et mis les Locataires en demeure de l'exécuter, tout en proposant une solution alternative consistant à payer une somme de 9.323,25 euros, comprenant les loyers et avances sur charges échus, trois mois de loyers supplémentaires, la moitié de la commission due à l'Agence immobilière et des frais d'avocat de 1.500 euros (*cf*. pièce n°4 de Maître Mendes).

Eu égard à la chronologie des faits, les frais et honoraires d'avocat déboursés par les Bailleurs ne sont pas en lien de cause à effet direct avec la résiliation anticipée du contrat de bail, de sorte que la demande n'est pas fondée sur la base de l'article 1760 du Code civil.

Le tribunal rappelle ensuite que les prétentions des Bailleurs, qui s'élevaient en première instance à 34.800 euros, respectivement à 17.400 euros, n'ont été jugées que

partiellement fondées pour un montant de 4.350 euros, en l'absence de la communication du contrat de bail conclu le 21 octobre 2024.

Eu égard à l'issue du litige en instance d'appel, force est de constater que la proposition d'arrangement à l'amiable d'origine formulée par les Locataires était justifiée, de sorte que leur comportement n'est pas à qualifier de fautif sous ce rapport.

Les Bailleurs ne rapportant pas la preuve que les frais et honoraires d'avocats réclamés trouvent leur origine dans un comportement fautif des Locataires, leur demande n'est pas non plus fondée sur l'article 1382 du Code civil, ni sur les autres bases légales invoquées.

L'appel incident est partant à déclarer non fondé.

En prenant en considération que les Bailleurs ont omis, dans leur requête introductive d'instance du 9 décembre 2024, d'indiquer qu'ils avaient d'ores et déjà trouvé de nouveaux locataires, qu'il a, selon les Locataires, été soutenu à l'audience devant le premier juge que l'appartement n'était toujours pas loué en date du 6 février 2025, ainsi que l'issue de l'instance qui correspond à la proposition d'indemnisation d'origine des Locataires, il convient de décharger ces derniers de l'indemnité de procédure prononcée à leur égard par le premier juge.

Pour les mêmes considérations, il y a lieu de faire droit à leur demande en appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de condamner les Bailleurs à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros.

Eu égard à l'issue de l'instance, la demande des Bailleurs en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Il y a enfin lieu de condamner les Bailleurs aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel et l'appel incident en la forme,

dit l'appel fondé et l'appel incident non fondé,

par **réformation**,

réduit l'indemnité de relocation de 4.350 euros à laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été solidairement condamnés en première instance, à 2.175 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de relocation de 2.175 euros, avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros en première instance,

confirme le jugement du 6 mars 2025 pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500 euros,

rejette la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président