

Audience publique du lundi, neuf mars deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché 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,

comparant en personne,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître François GONZALEZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 5 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 19 janvier 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 23 février 2026.

La partie demanderesse, comparant personnellement à l'audience, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant des parties défenderesses, Maître François GONZALEZ, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 5 décembre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour les voir condamner à lui délivrer un décompte détaillé des charges pour les années 2023 et 2024 dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard. La requérante a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir pris en location auprès des parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE3.), à partir du 1^{er} août 2023. Le bail aurait été résilié d'un commun accord le 6 août 2024 avec effet au 15 août 2024. Durant la durée du bail, elle aurait toujours réglé des avances sur charges à hauteur de 300.- euros par mois, or les propriétaires ne lui auraient pas délivré de décompte détaillé des charges pour les années 2023 et 2024. Le décompte pour l'année 2023 lui transmis par les parties défenderesses aurait été incomplet et modifié. PERSONNE2.) aurait utilisé son courriel professionnel d'agent immobilier pour l'intimider et lui réclamer une indemnité compensatoire presque un an après la résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Elle aurait entretemps reçu le décompte complet pour les années 2023 et 2024 et il ferait ressortir un solde de 864,21.- euros en sa faveur pour l'année 2024. Toutefois, ses ex-bailleurs auraient mis en compte le total des charges pour ces deux années au lieu d'appliquer un prorata, le bail ayant commencé le 1^{er} août 2023 et pris fin le 15 août 2024.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'irrecevabilité sinon au débouté de la demande en renvoyant à l'article 5 de la convention relative à la résiliation d'un commun accord du bail aux termes duquel les parties se reconnaîtraient quittes et libres de toutes obligations. La partie demanderesse serait tenue de respecter les termes de cette convention conformément à l'article 1134 du Code civil. Ils ont précisé que le solde pour l'année 2023 aurait été remboursé à la demanderesse et que le garage, non loué à cette dernière, aurait figuré par erreur sur le premier décompte lui communiqué. Ils ont finalement requis l'octroi d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) a donné à considérer que le bailleur serait obligé de présenter un décompte en s'appuyant sur l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006

sur le bail à usage d'habitation aux termes duquel « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire ». Elle a rappelé que le garage figurant sur le décompte pour l'année 2023 ne lui aurait pas été loué.

La demande, régulièrement introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Par contrat de bail en date du 11 juillet 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 300.- euros. Aux termes du contrat, le bail *« est conclu pour une durée de 1 an, commençant le 01/08/2023. Il peut être résilié par chacune des parties à l'échéance avec un préavis de 3 mois, par lettre recommandée à la poste. Si aucune des deux parties ne résilie le contrat de bail à l'échéance, il sera automatiquement reconduit d'année en année »*.

Par courrier en date du 7 juin 2024, PERSONNE1.) a notifié son congé du bail aux parties défenderesses prenant *« effet à l'expiration du délai de trois mois à compter de la réception de la présente lettre »*.

Par écrit intitulé *« Résiliation d'un commun accord du contrat de bail du 11/07/2023 »*, les parties ont mis fin au bail aux termes suivants (article 2) : *« Le bail cessera définitivement ses effets en date du 15/08/2024 pour le départ du locataire, date à laquelle l'appartement sera intégralement libéré par le locataire »*. Les parties se sont encore engagées à dresser un état des lieux et à procéder à une remise des clés. La locataire s'est obligée à nettoyer le logement *« correctement comme il l'a trouvé lors de son emménagement »*. Les bailleurs de leur côté ont pris l'engagement de libérer la caution locative de 4.200.- euros au profit de la locataire sous condition d'un nettoyage correct de l'appartement. Finalement, l'article 5 stipule que *« les parties se reconnaissent quittes et libres de toutes obligations l'une envers l'autre à la date du présent accord, excepté les obligations reprises ci-avant »*.

Ledit accord constitue un arrangement transactionnel au sens de l'article 2444 du Code civil. L'arrangement transactionnel constituant un contrat, la clause résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où l'une des parties manquerait à ses obligations et ce en application des dispositions de l'article 1184 du Code civil.

Il est constant en cause que les parties ont respecté chacune les obligations découlant du prédit accord. Compte tenu du fait que la résiliation de PERSONNE1.) par courrier du 7 juin 2024 ne respectait pas le préavis contractuel de trois mois avant l'échéance du 1^{er} août 2024, le tribunal retient que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont de leur côté renoncé à des revendications financières liées à une poursuite du bail. Ainsi, l'article 5 est à placer dans un contexte de concessions réciproques des parties impliquant que PERSONNE1.) n'a elle-aussi plus de revendications financières à faire valoir à l'égard de ses

bailleurs ce qui vaut notamment pour un éventuel solde créditeur du décompte de charges locatives.

Il s'ensuit qu'en raison de sa renonciation expresse résultant de l'arrangement transactionnel, elle ne dispose plus de créance à l'égard des parties défenderesses et sa demande est à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande encore que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

Au vu de l'issue du litige, ladite demande est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) que sa demande initiale est devenue sans objet ;

lui **donne** acte de sa demande en paiement à titre de solde créditeur des décomptes de charges locatives pour les années 2023 et 2024 ;

déclare la demande en paiement à titre de solde créditeur des décomptes de charges locatives pour les années 2023 et 2024 non fondée partant en **déboute** ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.