Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 341/2026
E-BAIL-433/25

Audience publique du 13 février 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- partie demanderesse - comparant en personne,

et :

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesse – comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 septembre 2025, lors de laquelle elle fut utilement retenue. La partie demanderesse fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'ont pas comparu. Le prononcé fut fixé au 10 octobre 2025. En date du 7 octobre 2025, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et la continuation des débats fut fixée au 24 octobre 2025.

Après une remise à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue en date du 21 janvier 2026. A cette audience, les parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement qui suit:

Suivant contrat de bail signé le 12 mars 2021 et prenant effet le 1er avril 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350 € et des avances sur charges de 180 €. PERSONNE1.) fait valoir que les avances sur charges ont été augmentées à 200 € et puis à 325 € à partir du mois d'avril 2025.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Esch/Alzette en date du 4 juillet 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux fins de les voir condamner au paiement de la somme de 967,16 € du chef de solde du décompte rectificatif de l'année 2024 et du solde des avances sur charges jusqu'au mois de juillet 2025. Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 24 octobre 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande pécuniaire à la somme de (1.217,16 + 1.809,56=) 3.026,72 € à titre de solde du décompte rectificatif de l'année 2024, du solde des avances sur charges jusqu'au mois de septembre 2025 inclus et à titre de provision du décompte chauffage et eau suivant consommations des locataires de l'année passée. Elle réclame encore une indemnité de procédure de 500 €.

Le mandataire des parties défenderesses demande de voir rejeter la demande adverse pour être non fondée, en raison de manque d'éléments probants. Il fait valoir ni disposer du PV d'assemblée générale, ni des millièmes à appliquer. Quant aux frais de gérance, il soutient qu'ils sont imputables au propriétaire.

Les parties défenderesses contestent la réparation de la porte du garage et font valoir que le problème des joints dans la salle de bains tombe sous « l'usure normale ».

Quant à la somme réclamée de 1.809,56 €, les parties défenderesses expliquent qu'une « provision » n'est pas certaine, de sorte qu'ils demandent de voir rejeter la demande adverse.

A l'audience des plaidoiries du 21 janvier 2026, PERSONNE1.) maintient sa demande et verse encore entre autre le procès-verbal d'assemblée générale du 12 mars 2025.

A cette audience le mandataire des parties défendresses soulève l'irrecevabilité de la demande sur base de l'exception de libellé obscur.

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

En application de l'alinéa 1er dudit article toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est pas proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.

Or, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont soulevé l'exception du libellé obscur que dans le cadre de l'audience des plaidoiries du 21 janvier 2026.

Force est de constater que l'exception du libellé obscur n'a pas été soulevée in limine litis, soit avant toute défense au fond, de sorte que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont forclos à invoquer l'exception du libellé obscur.

Les parties défenderesses soutiennent que PERSONNE1.) devrait « donner un décompte des charges avec explications » et font valoir que les pièces remises ne sont pas claires.

Il y a lieu de constater que les parties défenderesses ont réglé la somme de 1.021,99 € en date du 5 mars 2025 sur base du décompte 2024 qui leur avait été fourni par PERSONNE1.). PERSONNE1.) réclame dans son décompte rectificatif 2024, le paiement du montant de 467,16 €. Ce montant ressort de la différence des deux décomptes relatifs aux postes de nettoyage commun, d'entretien divers et des petites réparations.

En additionnant les postes de nettoyage commun et d'entretien divers, repris sur le décompte rectificatif on arrive au montant de (328,94 + 843,23=) 1.172,17 €. En additionnant les postes de nettoyage commun, d'entretien divers et de petites réparations, repris sur le décompte, on arrive à la somme de (343,37 + 200,62 + 161,02=) 705,01 €. La différence entre les deux montants est égale à (1.172,17 – 705,01=) 467,16 €.

La somme de 3.262,55 € , représentant le total du poste « entretien divers » repris dans le décompte rectificatif, ressort de l'addition de toutes les factures versées en cause sous la rubrique « entretien divers ».

Au vu des pièces versées en cause et au vu des développements qui précèdent, ce volet de la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 467,16 €.

Quant aux avances sur charges réclamées, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) estiment qu'il y a lieu d'appliquer les avances sur charges retenues dans le contrat de bail, à savoir 180 €.

Or, il ressort du décompte 2024, dont le solde de 1.021,99 € a été réglé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), que la somme de 2.400 € a été déduite à titre d'avances sur charges payée, de sorte que l'avance sur charges avait été augmentée à 200 €.

Or, le montant de 350 € n'a jamais été réglé et au vu des contestations des parties défendresses, il y a lieu de déclarer non fondée la demande en ce qui concerne la somme de (7 x 125=) 875 €.

La demande en condamnation des parties défenderesses à la somme de 1870,48 €, à titre de provision du décompte chauffage et eau suivant consommations des locataires de l'année passée est à rejeter, en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur éventuel.

L'exécution provisoire

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

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.

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) est fondée jusqu'à concurrence du montant de 200 €.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 467,16 € à titre de solde du décompte rectificatif de l'année 2024 ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 467,16 €, avec les intérêts légaux à partir du 4 juillet 2025, date de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 200 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.