Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-427/24

Audience publique du 24 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à 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 par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE2.)**, demeurant à D-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par la société LTG Affekotengesellschaft sàrl, établie et ayant son siège à L-2418 Luxembourg, 5, rue de la Reine, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B275674 et sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Andrei ZAMFIROIU, avocat à la Cour, demeurant à LUXEMBOURG,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 14 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-427/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 29 juillet 2024 à 9h, salle JP 1.19.

Après six remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Nadia JANAKOVIC, se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Andrei ZAMFIROIU se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 refixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 14 juin 2024 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part le montant de 16.661,19 euros au titre de frais de remise en état et de nettoyage de la maison, terrasse comprise, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, augmenté des intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 28 février 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite encore leur condamnation au paiement de la somme de 13.700,- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 28 février 2024, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail signé le 1er septembre 2019 ayant pris effet le jour même, elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une « *maison en 1ère occupation après avoir été entièrement rénovée* » sise à ADRESSE3.). Suivant contrat, « *la maison est louée meublée avec la liste de mobilier jointe en annexe du présent contrat de bail, le tout à l'état neuf et parfaitement connu du preneur* ».

Le contrat de bail aurait été dénoncé par les locataires suivant courrier du 28 avril 2023, avec effet au 31 juillet 2023. Un état des lieux de sortie aurait été dressé le 28 juillet 2023.

Aux termes de cet état des lieux de sortie, plusieurs dégradations auraient été constatées notamment relatives à la peinture et à la présence de traces et griffures. Il en résulterait également le défaut de nettoyage de l'immeuble.

Par courrier du 28 février 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été mis en demeure de procéder au remboursement des frais de remise en état de la maison et des frais relatifs au remplacement du mobilier endommagé respectivement manquant.

Elle soutient qu'à défaut d'avoir respecté l'obligation contractuelle de remettre les lieux en état à la fin du bail, il y aurait lieu de faire supporter le coût de ces travaux aux parties défenderesses.

La maison donnée en bail leur aurait été remise dans un état neuf. Il aurait incombé à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la remettre dans le même état, sous réserve de l'usure normale.

La maison n'aurait été nettoyée que de manière sommaire, la terrasse n'aurait pas été nettoyée du tout.

Les frais de nettoyage de la maison s'élèveraient au montant de 1.160,- euros suivant facture SOCIETE1.) du 2 novembre 2023. S'y ajouterait le nettoyage de la terrasse suivant devis B-CRYOJET du 23 février 2024, ainsi que 9.945,- euros au titre d'un devis SOCIETE2.) concernant divers travaux de remise en état de la maison.

De plus, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'auraient jamais procédé au ramonage de la cheminée et ce en violation de leurs obligations contractuelles. La demanderesse aurait ainsi dû débourser le montant de 210,- euros suivant facture de la société SOCIETE3.) du 20 décembre 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient en outre endommagé une banquette dont le coût des travaux de restauration s'élèverait à 1.780,- euros. Aussi, une table et deux chaises de terrasse auraient dû être remplacées pour un montant total de 69,99 euros. Il en aurait été de même pour deux fauteuils meublant l'intérieur des lieux alors qu'ils auraient été recouverts de graisse (valeur 398,- euros), une table basse (valeur 35,- euros) et un tapis (69,99 euros). Finalement un coussin en laine d'une valeur de 80,- euros n'aurait pas été restitué.

PERSONNE1.) n'aurait pu relouer sa maison qu'en date du 18 décembre 2023, sans préjudice quant à la date exacte, et ce après avoir fait procéder aux travaux de remise en état et de nettoyage. La maison aurait été relouée au montant de 3.000,- euros. Elle sollicite le montant de 13.700,- euros correspondant à 4 mois et 17 jours de loyer, à titre d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 février 2024, sinon de la demande en justice.

Malgré mise en demeure de payer les montants réclamés par courrier du 28 février 2024, les parties défenderesses resteraient en défaut de s'exécuter, de sorte qu'il aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 16 octobre 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête sauf à réduire sa demande relative aux frais de remise en état de la maison de 9.945,- euros à 8.500,- euros. Elle verse à l'appui de ses demandes, des factures, tickets de caisse, devis et captures d'écran.

Les parties défenderesses contestent tous les postes réclamés tant en leur principe qu'en leur quantum à part un montant de 69,99 euros.

A titre reconventionnel, les parties défenderesses demandent ce qui suit :

SCAN

La requérante conclut au rejet des demandes reconventionnelles.

Elle donne encore à considérer que les parties défenderesses ont signé l'état des lieux de sortie dans lequel il est fait état de dégradations qui dépassent l'usure normale.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de la requête

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé le 1er septembre 2019 ayant pris effet le jour même, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison meublée.

Par courrier du 28 avril 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont informé PERSONNE1.) de leur intention de dénoncer le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2023.

En date du 28 juillet 2023, un état des lieux de sortie contradictoire entre parties a été établi.

- La demande en paiement à titre de frais de remise en état

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement des montants suivants à titre de frais de remise en état des lieux loués suite aux dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie :

SCAN

Les parties défenderesses contestent les demandes tant en leur principe qu'en leur quantum.

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon 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.

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 excédant 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 (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, 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 cependant 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

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 (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal rappelle que le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

Il convient dès lors d'analyser les différents dégâts invoqués par la requérante à la lumière des principes ci-avant exposés.

- Frais de nettoyage de la maison

La requérante réclame des frais de nettoyage à hauteur de 1.160,- euros. Elle verse en pièce 4 une facture de la société SOCIETE4.) d'un montant de 1.160,- euros.

L'état des lieux de sortie retient que la maison n'a pas été remise dans un état complètement nettoyé.

Les frais de nettoyage tels qu'exposés par la requérante sont justifiés, de sorte que sa demande en paiement à hauteur de **1.160,- euros** est à déclarer fondée.

- Frais de nettoyage de la terrasse

La requérante réclame des frais de nettoyage à hauteur de 2.913,30 euros. Elle verse en pièce 6 une offre du 23 février 2024 de la société SOCIETE5.) en vue de procéder à une remise en état, nettoyage et élimination de tâches tenaces, traces d'huile et de rouille.

Il y a lieu de noter qu'il résulte de l'état des lieux de sortie que le sol de la terrasse au 1er étage est à nettoyer et que l'état de celui de la terrasse du rez-de-chaussée est inchangé.

Il y a lieu de noter que suite à l'intervention de la société SOCIETE4.) la maison a été entièrement nettoyée. Il résulte de la facture de celle-ci que les deux terrasses ont été nettoyées et qu'au 1er étage des traces de graisse ont été enlevées.

La demande en paiement de 2.913,30 euros est partant à déclarer non fondée.

- Frais de remise en état de la maison

La requérante réclame le montant de 8.500,- euros du chef de frais de remise en état de la maison suivant devis établi par PERSONNE4.) le 28 septembre 2023. Ce devis inclut la repeinture de toute la maison, le remplacement du plan de travail de la cuisine, de la plaque céramique et du lavabo de la salle de bains.

Les parties défenderesses contestent ces frais.

Aux termes du contrat de bail, les lieux ont été loués aux parties défenderesses à partir du 1er septembre 2019 dans un parfait état. Le contrat de bail précise encore que la maison était entièrement rénovée.

L'état des lieux de sortie mentionne des dégradations, notamment des trous, des traces et des impacts sur les murs de l'entrée, de la cuisine, du salon et des chambres.

Il y a lieu de noter que ces traces son indépendantes des dégâts issus d'une inondation des lieux tel qu'allégué.

Il y a lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur (Les Novelles, Le louage de choses, vol. 1, no 945).

Il résulte de l'état des lieux de sortie que certaines dégradations, notamment l'état des murs et du plafond de l'entrée dépassent l'usure normale pendant trois ans et demi de location.

Il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal qu'il y ait lieu de remplacer le plan de travail et la plaque céramique de la cuisine de même que le lavabo de la salle de bains.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que les preneurs n'ont pas à supporter l'intégralité des frais de remise en peinture et qu'ils ne répondent que de l'usure anormale. Le tribunal fixe, compte tenu des éléments soumis à son appréciation, les frais à charge des locataires *ex aequo et bono* au montant de **2.000,-** euros.

- Frais de ramonage de la cheminée

La requérante réclame remboursement du montant de 210,- euros du chef de frais de ramonage. Elle verse une facture de 210,- euros de la société SOCIETE3.) sàrl suite à une intervention le 20 décembre 2023.

Les parties défenderesses versent en cause une facture de la même entreprise suite à une intervention du 27 octobre 2022.

Le bail ayant pris fin le 31 juillet 2023, le paiement de la facture réclamée n'incombe pas aux défendeurs alors que l'intervention annuelle a eu lieu le 27 octobre 2022.

- Frais de réfection de la banquette

La requérante réclame le montant de 1.780,- euros du chef de réfection d'une banquette. Aux termes d'un échange de messages, la restauration de l'assise et des accoudoirs reviendrait à 1.300,- à 1.600,- euros.

Les parties défenderesses contestent cette demande.

Il y a lieu de noter qu'aucun dégât n'a été relevé à la page 2 de l'état des lieux de sortie intitulé « inventaire meubles accessoires ».

La demande y relative est partant à déclarer non fondée.

- Demande relative au remplacement de deux fauteuils intérieurs, d'une table basse, d'un tapis, d'un coussin et de la table et de deux chaises de jardin

Les parties défenderesses contestent cette demande à l'exception du montant de 69,99 euros du chef de remplacement de la table et de deux chaises de jardin.

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'une table basse est cassée, que le tapis est dans un état OK et qu'un coussin manque.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu de fixer les frais à charge des locataires *ex aequo et bono* au montant de **200,-** euros.

- Demande relative à la condamnation à une indemnité d'indisponibilité

La requérante réclame le montant de 13.700,- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 192).

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu de fixer l'indemnité d'indisponibilité à une mois de loyer initialement convenu entre parties, soit au montant de **2.350,-** euros.

- La demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative

Les parties défenderesses demandent à se voir rembourser la garantie locative à hauteur de 7.015,- euros tel qu'il ressort du décompte versé.

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

Etant donné que le présent litige met un terme aux relations contractuelles entre parties, la demande en remboursement de la garantie locative à hauteur du montant réclamé de 7.015,- euros est à déclarer fondée en principe et le tribunal procèdera ci-après à la compensation des demandes réciproques des parties.

Les défendeurs demandent le paiement de pénalités de retard à concurrence de la somme de 5.832,- euros du chef de la rétention de la garantie locative, en application de la loi du 23 juillet 2024.

La loi du 23 juillet 2024, portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, a inséré à l'article 5 un nouveau paragraphe 2bis libellé comme suit:

« *Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative la loi du 23 juillet 2024 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le*

bail à usage d'habitation est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. »

La loi du 23 juillet précitée précise cependant en son article 11 qui introduit un nouvel article 33bis que « *Les articles 5, paragraphes 1er et 2 (…) de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024* ».

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu en date du 1er septembre 2019 et a pris fin le 31 juillet 2023, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024 précitée.

La demande est partant à rejeter pour être non fondée.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande de la requérante est à déclarer partiellement fondée pour le montant de (1.160,- + 2.000,- + 200,- + 2.350,- =) 5.710,- euros tandis que celle des parties défenderesses est partiellement fondée pour le montant de 7.015,- euros.

En opérant la compensation judiciaire entre les deux créances, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de (7.015,- – 5.710,- =) 1.305,- euros.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise, leurs demandes respectives sont à déclarer non fondées.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de 4.895,46 euros à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés par eux.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la

responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462, cité dans TAD, 14 mars 2018, numéros du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix des parties demanderesses de faire gérer le litige les opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elles rémunèrent, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont les parties demanderesses doivent seules supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des frais et honoraires d'avocat exposés par eux.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament finalement le montant de 667,16 euros à titre de remboursement de frais d'huissier. Il y a lieu de noter que la décision unilatérale de procéder à un constat d'huissier afin de sauvegarder leurs droits n'est pas une dépense imputable à PERSONNE1.) de sorte que leur demande est à déclarer non fondée.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

d i t la demande en paiement de PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 5.710,- euros et **déboute** pour le surplus,

d i t la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) partiellement fondée à hauteur de 7.015,- euros et **déboute** pour le surplus,

après compensation judiciaire, **d i t** la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) fondée à hauteur de 1.305,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de **1.305,- euros (mille trois cent cinq euros)** avec les intérêts légaux à partir du 16 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t non fondées les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une pénalité de retard sur base de l'article 5, paragraphe 2bis de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, en remboursement des frais de l'huissier et des frais d'avocat

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé