Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-228/25

Audience publique du 15 décembre 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 Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

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

parties défenderesses

comparant par Maître Luca GOMES, 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 13 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-228/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 12 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut refixée à l'audience du 16 juin 2025.

L’affaire fut décommandée et refixée à l’audience du 13 octobre 2025.

L’affaire fut utilement retenue à l’audience du 1er décembre 2025, lors de laquelle Maître Marc PETIT se présenta pour la partie demanderesse et Maître Luca GOMES se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires 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 fixé,

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

Par requête déposée le 13 mars 2025 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 entendre condamner à lui payer la somme de 2.600,- euros à titre de restitution de la garantie locative, après déduction du loyer du mois de janvier 2025, ainsi que le montant de 11.550,- euros à titre de remboursement des avances sur charges payées d’août 2019 à janvier 2025, à chaque fois avec les intérêts légaux à compter du 30 janvier 2025, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu’à solde.

La requérante sollicite encore l’allocation d’une indemnité de procédure de 750,- euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l’instance ainsi que l’exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l’appui de sa demande, la requérante expose qu’en vertu d’un contrat de bail signé en date du 13 août 2019, elle a occupé un appartenant sis à L-ADRESSE3.) qui lui a été donné en location par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) moyennant paiement d’un loyer mensuel de 1.300,- euros et d’une avance mensuelle sur charges de 175,- euros.

Elle explique que par courrier recommandé du 26 juin 2024, les bailleurs ont résilié le bail pour besoin personnel avec un préavis de six mois. Elle affirme avoir quitté les lieux loués en date du 30 janvier 2025, date à laquelle un état des lieux de sortie a été signé.

Elle soutient que les bailleurs refusent de lui restituer la garantie locative, déduction faite du loyer du mois de janvier 2025, malgré le fait que les lieux ont été restitués en bon état.

Elle fait encore valoir que depuis le début de la location elle a payé des avances sur charges sans jamais recevoir de décompte des charges tel que prévu au contrat, de sorte qu’elle sollicite le remboursement des avances sur charges payées sur base des articles 1235 et 1376 du code civil.

A l’audience des plaidoiries du 1er décembre 2025, la requérante explique que la garantie locative lui a entretemps été restituée, de sorte qu’elle renonce à la demande en paiement du montant de 2.600,- euros. Elle affirme avoir obtenu les décomptes des charges des bailleurs qu’elle ne remet pas en cause. Elle verse un décompte aux

termes duquel les bailleurs lui redoivent la somme de 3.092,73 euros à titre de charges trop payées et elle diminue sa demande en paiement à ce montant. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Les parties défenderesses ne contestent pas le décompte tel que présenté par la requérante et ils sont d'accord à rembourser à la requérante le montant de 3.092,73 euros. Ils s'opposent cependant à la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure.

Motifs de la décision

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

Suivant contrat de bail signé en date du 13 août 2019, ayant pris effet le 15 août 2029, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 175,- euros.

Il résulte des explications fournies à l'audience que ledit contrat de bail a été résilié avec effet au 30 janvier 2025 et que la locataire a quitté les lieux à cette date.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 3.092,73 euros à titre de charges trop payées de 2019 à 2025.

A défaut de contestations concernant les montants repris dans le décompte, la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 3.092,73 euros avec les intérêts légaux à compter du 13 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, la requérante est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Le montant réclamé n'étant pas contesté, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.
Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à la demande en paiement à titre de restitution de la garantie locative,

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'elle diminue sa demande en paiement à titre de remboursement de charges,

d i t la demande en paiement fondée à hauteur de 3.092,73 euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.092,73 euros (trois mille quatre-vingt-douze euros et soixante-treize cents)** avec les intérêts légaux à partir du 13 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, 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.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé