Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4213/25
L-BAIL-25/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.),**
2) **PERSONNE2.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Philippe HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

étant initialement représentée par Maître Béatrice GHIOCA, avocat à la Cour, qui a déposé mandat en date du 20 novembre 2025

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 27 novembre 2025

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 16 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 février 2025, puis refixée au 12 juin 2025 et finalement refixée au 27 novembre 2025.

A la prédite audience, Maître Philippe HOFFMANN fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 16 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 5.791,13 euros à titre de dommages locatifs évalués à 15.091,13 euros et par compensation avec la garantie bancaire de 9.300 euros,
- la voir condamner, principalement à titre d'arriéré de loyers pour le mois de décembre 2023 et subsidiairement à titre d'indemnité de relocation, au paiement de la somme de 3.250 euros,
- la voir condamner au paiement de la somme de 2.352,94 euros à titre de charges locatives pour l'année 2023,
- la voir condamner au paiement de la somme de 4.000 euros à titre de frais d'avocat,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 27 novembre 2025.

La défenderesse ne fut pas touchée à personne par la citation à l'audience de fixation du 13 février 2025 mais y comparut par l'organe de Maître Béatrice GHIOCA, avocat à la Cour.

A l'audience fixée pour plaidoiries du 12 juin 2025, le mandataire de PERSONNE3.) sollicita la refixation de l'affaire pour vérifier son mandat.

Finalement, Maître Béatrice GHIOCA informa le mandataire des parties défenderesses qu'elle avait déposé mandat. Sur question du Tribunal, ladite communication lui fut communiquée.

Au vu de ce qui précède, et alors qu'il ne ressort pas dudit courriel de Maître Béatrice GHIOCA qu'elle ait informé sa mandante de la tenue de l'audience du 27 novembre 2025, il y a lieu de statuer par défaut à l'encontre de PERSONNE3.).

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 29 juillet 2021, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Ce contrat de bail a fait l'objet d'un avenant en date du 1er juin 2022.

Le loyer mensuel avait été fixé à 3.100 euros avec une clause d'augmentation toutes les deux années de 150 euros.

Par un courrier du 29 septembre 2023, PERSONNE3.) aurait informé les parties demanderesses de son souhait de résilier le contrat de bail avec un préavis de trois mois.

Malgré le fait que cette résiliation ne respectait pas le terme dudit contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient accepté la résiliation du contrat de bail pour le 31 décembre 2023.

Lors d'un état des lieux de sortie contradictoire du 15 novembre 2023, de nombreux dégâts locatifs dépassant l'usure normale auraient été constatés, notamment au niveau des murs, du sol, des meubles et des rideaux.

La réparation de ces dégâts locatifs est évaluée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à un total de 15.091,13 euros.

Par compensation avec la garantie bancaire de 9.300 euros, dorénavant encaissée, il y aurait lieu à condamnation de PERSONNE3.) au paiement du montant de 5.791,13 euros.

Ensuite, PERSONNE3.) n'aurait rien payé pour le mois de décembre 2023.

Par application de la majoration conventionnellement prévue, le montant redu s'élèverait à 3.250 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent ainsi à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de cette somme, soit à titre d'arriérés de loyers, soit à titre d'indemnité de relocation afin de pouvoir réaliser les travaux de réparation susmentionnés.

A l'audience du Tribunal, les parties demanderesses ont encore précisé que l'appartement en question avait été reloué à compter du 1er janvier 2024.

Enfin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.352,94 euros à titre de décompte pour charges locatives pour l'exercice 2023.

A titre de demandes accessoires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) au montant de 4.000 euros à titre de frais d'avocat et à une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Appréciation

Il ressort des plaidoiries à l'audience du Tribunal et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 29 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Ce contrat de bail a fait l'objet d'un avenant en date du 1er juin 2022.

Le loyer mensuel a été fixé à 3.100 euros avec une clause d'augmentation toutes les deux années de 150 euros.

Une résiliation unilatérale du contrat de bail de la part de PERSONNE3.) a été acceptée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la date du 31 décembre 2023. Le contrat de bail a ainsi valablement pris fin à cette date.

Il ressort ensuite de l'état des lieux de sortie contradictoire du 15 novembre 2023 que de nombreux dégâts locatifs dépassant l'usure normale ont été constatés.

Au vu des devis et factures versées en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), leur dommage est à évaluer, conformément à leur demande, à 15.091,13 euros.

Par compensation de la garantie bancaire de 9.300 euros, le dommage accru à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se chiffre dès lors à 5.791,13 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre de dommages locatifs, la somme de **5.791,13 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2025, jusqu'à solde.

Le contrat de bail prenant fin au 31 décembre 2023, PERSONNE3.) reste tenue du paiement du loyer jusqu'à cette échéance.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre du loyer de décembre 2023, la somme de **3.250 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2025, jusqu'à solde.

Au vu des pièces versées en cause, il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre du décompte pour charges de l'année 2023 pour le montant réclamé de 2.352,94 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre du décompte pour charges de l'année 2023, la somme de **2.352,94 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2025, jusqu'à solde.

Les frais d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de 4.000 euros en réparation du préjudice qui leur est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de leurs intérêts. Ils basent leur demande sur la responsabilité contractuelle respectivement la responsabilité délictuelle.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE3.) à ses obligations de locataire qui est invoqué par les requérants à l'appui de leur prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vu contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits en justice.

Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est évaluée à 1.000 euros.

L’exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à ce que le présent jugement soit assorti de 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 autre cas, l’exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

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

En l’espèce, il n’est pas opportun et il n’existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à **rejeter**.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l’instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l’égard de PERSONNE3.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommages locatifs, d’arriérés de loyers et de décompte pour charges ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre de dommages locatifs, la somme de **5.791,13 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2025, jusqu’à solde ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre du loyer de décembre 2023, la somme de **3.250 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2025, jusqu’à solde ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre du décompte pour charges de l’année 2023, la somme de **2.352,94 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2025, jusqu’à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de frais d'avocat ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **1.000 euros** ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière