Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-614/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le Tribunal de Paix 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à la même adresse,

parties demanderesses

comparant par Maître Roman URSU, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

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

2. PERSONNE4.), demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 30 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-614/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 1 septembre 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 novembre, lors de laquelle, Maître Roman URSU se présenta pour les parties demanderesses et Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO se présenta pour les parties défenderesses.

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 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 30 juin 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir ordonner aux défendeurs la production immédiate ou dans les meilleurs délais d'un décompte concernant les dépenses imputées sur la caution versée, ainsi que le versement du solde restant de la caution et à voir ordonner aux défendeurs le remboursement intégral de la caution faute d'avoir apporté des justificatifs pertinents, augmenté des intérêts en vigueur sous astreinte de 50,- euros par jour de retard.

Les requérants sollicitent également une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que 1.000,- euros pour le remboursement de leurs frais d'avocat et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 27 septembre 2022, les parties défenderesses ont donné en bail aux parties requérantes, avec effet au 1er octobre 2022, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel, d'un montant de 1.550,- euros et d'avances sur frais de 250,- euros. Les locataires ont fourni une garantie locative de 3.100,- euros.

A l'audience du 20 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré que le décompte final réclamé a été transmis et que le solde de la garantie locative a été remboursé. Néanmoins, ils déclarent maintenir leurs demandes relatives à l'indemnité de procédure et de remboursement des frais d'avocat.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent les montants réclamés. Les décomptes n'auraient pas été établis jusqu'au 3 octobre 2025. Dès réception du décompte final de la part du syndic, le solde de la caution aurait été payé.

Ils demandent la condamnation des requérants au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament 1.000,- euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il est de principe que les honoraires d'avocat que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité).

Eu égard aux éléments soumis à l'appréciation du tribunal à l'issue du présent litige, aucune faute ne saurait cependant être retenue dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), de sorte que les conditions de la responsabilité délictuelle ne sont pas remplies.

Les parties demandent encore une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Ni PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ni PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a partant lieu de les débouter de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure.

Compte tenu de l'issue du litige, il y a lieu de laisser les frais et dépens de l'instance à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

c o n s t a t e que les demandes principales d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont devenues sans objet alors que le décompte réclamé a été transmis et le solde de la caution remboursé ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, et en **d é b o u t e** ,

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure, et en **d é b o u t e** ,

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure, et en **d é b o u t e** ,

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les 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