Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1666/26
L-BAIL-166/25

Audience publique du 29 avril 2026

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

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 17 novembre 2025 (Répertoire No. 3676/25) ayant déclaré la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) partiellement fondée, ayant fixé la créance de PERSONNE1.) et ayant par la suite refixé l'affaire pour la continuation des débats.

A l'audience publique du 25 mars 2026 à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Ousmane TRAORÉ, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, et Maître Michel KARP 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 27 février 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- Constater que l'état des lieux de sortie ne justifiait pas les travaux facturés par SOCIETE1.) S.A.R.L., rendant cette facture inopposable et la rétention de la caution abusive ;
- A titre principal condamner la bailleresse à restituer la garantie locative de 2.200.-EUR avec intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 décembre 2024, sinon à partir de la demande en justice, et sous astreinte de 150.-EUR par jour de retard jusqu'au paiement ;
- À titre subsidiaire, si des frais de remise en peinture seraient retenus comme étant justifiés, condamner la bailleresse au paiement du solde de 1.431,70.-EUR avec la même astreinte ;
- Condamner la bailleresse à verser les décomptes de charges pour les années 2023 et 2024 endéans huitaine, sous astreinte de 150 par jour de retard ;
- Condamner la bailleresse à rembourser les frais d'avocat exposé dans le cadre de la présente instance à hauteur de 2.000.-EUR ;
- Condamner la bailleresse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, ainsi qu'aux frais et dépens, et ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 20 octobre 2025, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 17 novembre 2025 le jugement n° 3676/25 dont le dispositif est conçu comme suit : « ***déclare*** *la demande principale et la demande reconventionnelle recevables ;*

écarte *des débats la farde de pièces n°2 communiquée par Maître Michel KARP en date du 17 octobre 2025;*

déclare *la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 2.304,90.-EUR et en déboute pour le surplus;*

dit *que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 2.200.- EUR à titre de restitution de la garantie locative ;*

dit *qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;*

réserve *le surplus et les frais et dépens de l'instance ;*

refixe *l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du* ***mercredi, 25 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15****. »*

À l'audience des plaidoiries du 25 mars 2026, la partie requérante a indiqué que la demande en communication du décompte des charges pour l'année 2024 était devenue sans objet, dès lors que ce décompte lui avait entretemps été communiqué. Elle a fait valoir qu'il convenait, en conséquence, de procéder à la compensation judiciaire entre les différents montants précédemment retenus par le tribunal. Elle a par ailleurs maintenu sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La partie défenderesse a, pour sa part, fait valoir qu'il ressortait du décompte des charges qu'un solde créditeur de 140,36.-EUR lui revenait et qu'il convenait d'en tenir compte dans le cadre de la compensation judiciaire des montants en cause. Elle a également maintenu sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Appréciation

Revu le jugement n° 3676/25 du 17 novembre 2025.

En l'absence de toute contestation quant au bien-fondé et à la recevabilité de la demande relative au décompte des charges, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 140,36.-EUR à titre de solde du décompte des charges pour l'année 2024.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que la partie requérante est redevable de la somme totale de (2.304,90 + 140,36) 2.445,26.-EUR.

La garantie locative s'élevant à 2.200.-EUR, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que PERSONNE1.)

devra payer à PERSONNE2.) la somme de (2.445,26 − 2.200) 245,26.- EUR.

Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un tiers à PERSONNE2.) et deux tiers à PERSONNE1.).

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 contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement n° 3676/25 du 17 novembre 2025 ;

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en paiement du solde du décompte charges recevable et fondée pour la somme réclamée de 140,36.-EUR ;

ordonne la compensation judiciaire des montants retenus par le tribunal ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 245,26.-EUR ;

dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un tiers à PERSONNE2.) et deux tiers à PERSONNE1.).

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière