Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1789/26
L-BAIL 1096/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 MAI 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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,
comparant par Maître Beatrice GHIOCA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude GEIBEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse principale,
partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Dorma BARANDAO-BAKELE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BARANDAO-BAKELE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 février 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 avril 2026, lors de laquelle Maître Beatrice GHIOCA comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Dorma BARANDAO-BAKELE se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

A. Les faits constants

Il est constant en cause que par contrat de bail signé le 19 août 2022 prenant effet le 20 août 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.250,00 euros et des avances sur charges de 450,00 euros. Une garantie locative de 6.750,00 euros a été fournie par PERSONNE2.) en début du contrat de bail.

B. Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 décembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 6.000,00 euros, du chef du solde des loyers et avances sur charges locatives dues pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre de l'année 2025, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives,
- prononcer la résiliation du contrat de bail du 19 août 2022 sur base de ces violations aux torts exclusifs de la locataire et ordonner les déguerpissement de celle-ci dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement avec une astreinte de 100,00 euros par jour de retard,
- condamner PERSONNE2.) à la remise en état des lieux occupés, sous peine d'astreinte de 100,00 euros ar jour de retard, dans le délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir,
- condamner PERSONNE2.) à recevoir la partie requérante dans l'appartement en question au minimum quatre fois par mois, au titre du droit de visite stipulé dans ledit contrat de bail, pour permettre à la requérante de faire visiter l'appartement à de nouveau locataires potentiels, et assortir la condamnation de la partie défenderesse d'une astreinte de 500,00 euros par infraction et violation du droit de visite de la requérante,
- autoriser d'ores et déjà, pour le cas où PERSONNE2.) ne s'exécuterait pas dans ledit délai, la requérante à exécuter les travaux qui s'imposent ou qui restent à effectuer par une ou plusieurs entreprises de son choix, aux frais et à charge exclusifs de la partie défenderesse et voir dire que les frais engagés sont récupérables auprès d'PERSONNE2.) sur simple présentation des factures,

- condamner PERSONNE2.) à payer à la requérante une indemnité d'occupation à hauteur de 2.700,00 euros par mois, pour le temps pendant lequel elle se maintiendrait dans les lieux et occupés de manière irrégulière, après la notification du jugement à intervenir,
- condamner PERSONNE2.) à payer à la requérante le montant de 1.500,00 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- condamner PERSONNE2.) au paiement d'un intérêt augmenté de 3% pour toutes sommes non-payées à partir du 3eme mois suivant le prononcé du jugement à intervenir,
- condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel sans caution et avant l'enregistrement.

A l'audience du 16 avril 2026, PERSONNE2.) a formulé une demande reconventionnelle à hauteur de 5.397,91 euros et à sollicité une indemnité de procédure de 500,00 euros.

C. <u>Argumentaire des parties</u>

A l'audience du 16 avril 2026, le mandataire d'**PERSONNE1.)** a indiqué qu'PERSONNE2.) était finalement sortie des lieux le 2 février 2026 et que lors de l'état des lieux de sortie du même jour, elle aurait constaté que l'appartement se trouvait dans un était impeccable.

Dès lors ses demandes en résiliation du bail, en déguerpissement, en remise en état des lieux, de visite et en obtention d'une indemnité d'occupation seraient devenues sans objet et elle y renoncerait.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a encore procédé suivant décompte actualisé au 11 mars 2026 à une augmentation de sa demande au titre du loyer de janvier 2026 et du solde des charges de l'année 2025 d'un montant de 1.197,91 euros pour la porter au montant total de 9.897,91 euros, duquel il faudrait retrancher la garantie locative de 6.750,00 euros, de sorte qu'il resterait un solde en sa faveur de 3.147,91 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.147,91 euros, avec les intérêts tels que spécifié dans la requête. Pour le surplus elle a encore réitéré sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500,00 euros.

Le mandataire d'**PERSONNE2.)** n'a pas autrement contesté la demande adverse mis à part le décompte relatif aux charges, mais a formulé une demande reconventionnelle à hauteur de 5.397,91 sinon de 4.318,33 euros, en faisant valoir que le chauffage dans l'appartement était défectueux dans la mesure où les radiateurs ne se laissaient pas s'éteindre, ce qui aurait engendré des coûts de chauffage non justifiés qui seraient partant à rembourser. Elle a encore sollicité une indemnité de procédure de 500,00 euros. En raison de ladite défectuosité du chauffage, le décompte des charges de la partie adverse serait contesté.

PERSONNE1.) a formellement contesté la défectuosité alléguée du chauffage et a demandé le rejet de la demande reconventionnelle.

Appréciation

1) Quant à la demande reconventionnelle

Le Tribunal se doit de constater qu'PERSONNE1.) n'établit pas à suffisance la défectuosité du chauffage alléguée et encore moins son préjudice qu'elle chiffre à 5.397,91 euros, son mandataire n'ayant pas été en mesure à l'audience d'expliquer l'origine de ce montant.

La demande reconventionnelle est partant à rejeter.

2) Quant aux demandes principales

Le Tribunal tient en premier lieu à constater que les demandes en résiliation du bail, en déguerpissement, en remise en état des lieux, de visite et en obtention d'une indemnité d'occupation sont devenues sans objet.

Ensuite lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a procédé suivant décompte actualisé au 11 mars 2026 à une augmentation de sa demande au titre du loyer de janvier 2026 et du solde des charges de l'année 2025 d'un montant de 1.197,91 euros pour la porter au montant de 9.897,91 euros, duquel il faudrait retrancher la garantie locative de 6.750,00 euros, de sorte qu'il resterait un solde en sa faveur de 3.147,91 euros.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Compte tenu des renseignements fournis à l'audience, des pièces versées en cause, du sort de la demande reconventionnelle et de l'absence de contestations circonstanciées, la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer fondée à hauteur du montant réclamé de 9.897,91 euros.

Après compensation avec la garantie locative de 6.750,00 euros, il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.147,91 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 600,00 euros à partir du 1er octobre 2025, sur le montant de 2.700,00 euros à partir du 1er novembre 2025, sur le montant de 2.700,00 euros à partir du 1er décembre 2025, sur le montant de 2.700,00 euros à partir du 1er janvier 2026, et sur le montant de 1.197,91 euros à partir du 16 avril 2026, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

En application des articles 15 et 15-1 de de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à ce chef de la demande.

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la demanderesse l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il

y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500,00 euros, au paiement duquel est condamnée la partie défenderesse.

Au vu de l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) est à rejeter.

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La demanderesse ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La partie défenderesse succombant à l'instance elle est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

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

dit recevables les demandes principale et reconventionnelle,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit cette demande également recevable,

constate que les demandes en résiliation du bail, en déguerpissement, en remise en état des lieux, de visite et en obtention d'une indemnité d'occupation sont devenues sans objet,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en arriérés de loyer et de charges à hauteur du montant de 9.897,91 euros,

partant, après compensation avec la garantie locative de 6.750,00 euros, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.147,91 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 600,00 euros à partir du 1er octobre 2025, sur le montant de 2.700,00 euros à partir du 1er novembre 2025, sur le montant de 2.700,00 euros à partir du 1er décembre 2025, sur le montant de 2.700,00 euros à partir du 1er janvier 2026, et sur le montant de 1.197,91 euros à partir du 16 avril 2026, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.),

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500,00 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500,00 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière