Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3771/26
L-BAIL-748/25

Audience publique extraordinaire du 29 octobre 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

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

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.),** demeurant à **L-ADRESSE2.),**
2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.),**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

sub 1) n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 8 octobre 2026

sub 2) étant présente lors de l'audience du 8 octobre 2026

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 19 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 octobre 2025, puis refixée au 15 janvier 2026, puis refixée au 12 mars 2026, puis refixée au 21 mai 2026 et finalement refixée au 8 octobre 2026.

A la prédite audience, Maître Nadia JANAKOVIC, en remplacement de Maître Claude COLLARINI et PERSONNE4.), furent entendues en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 19 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 5.239,03 euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de juillet 2025, de solde pour charges de l'année 2023, d'avances sur charges des mois de juin et juillet 2025 et de deux factures d'électricité, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 1.000 euros chacun 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 8 octobre 2026. Alors qu'il avait valablement été reconvoqué en application de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile pour l'audience du 15 janvier 2026 à laquelle l'affaire fut contradictoirement refixée au 12 mars 2026 et alors qu'il fut informé par courriel de la tenue de l'audience du 8 octobre 2026, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

PERSONNE4.) comparut en personne.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 24 novembre 2018, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un studio sis L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.290 euros payable le 1er de chaque mois à augmenter d'avances sur charges de 120 euros par mois. Ces avances auraient été augmentées à 160 euros par mois à compter du 1er décembre 2023.

Par un courrier du 16 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient résilié le contrat de bail en question pour le 9 décembre 2024.

Alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'auraient pas déguerpi à cette date, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient vus contraints d'agir en justice. Par un jugement du 1er juillet 2025, le Tribunal de céans aurait constaté la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel du 10 décembre 2024 et aurait condamné PERSONNE4.) à déguerpir pour le 1er octobre 2025. PERSONNE3.) aurait entretemps quitté les lieux de sorte à ce que la demande tendant à son déguerpissement aurait été déclarée sans objet.

Le Tribunal aurait encore fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.550 euros et aurait condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer la somme de 680 euros à titre d'arriérés de charges.

PERSONNE4.) aurait finalement quitté les lieux le 14 juillet 2025.

PERSONNE4.) resterait à l'heure actuelle redevable des sommes suivantes :

- indemnité d'occupation du mois de juillet : EUR 1.550.-,
- solde des charges pour l'exercice 2023 : EUR 644,89.-,
- solde des avances sur charges des mois de juin et juillet 2025 : EUR 80.-,
- facutre SOCIETE1.) n° NUMERO1.) : EUR 99,74.-,
- factures SOCIETE1.) n° NUMERO2.) : EUR 258,71.-

soit ***EUR 2.633,34.-***

En ce qui concerne les charges, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont remis le décompte suivant :

("fichier")

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande relative à l'exercice 2024.

Il y aurait lieu d'ajouter les frais d'hôtel exposés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lors de leurs déplacement à Luxembourg pour un montant de 2.605,69 euros.

PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE4.) a remis et lu à voix haute la note de plaidoiries suivante :

("fichier")

Il y a lieu de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

Appréciation

Il y a d'emblée lieu de relever que par un jugement numéro 2283/25 rendu le 1er juillet 2025 par le Tribunal de céans, il a été décidé ce qui suit :

« *reçoit la demande en la forme,*

la dit recevable,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

constate la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 10 décembre 2024,

dit qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre d'un appartement sis à L-ADRESSE4.), depuis le 11 décembre 2024,

dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.),

la dit fondée pour le surplus,

partant, condamne PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard le 1er octobre 2025,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue à la somme de 1.550 euros,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des arriérés de charges,

partant condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 680 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 480 euros, à partir du 16 décembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 200 euros, à partir du 6 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant au paiement des frais d'hôtel,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance. »

Par un jugement d'appel numéro 2026TALC0H03/00122 rendu en date du 20 octobre 2026 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, ce jugement a été confirmé.

Quant à l'indemnité d'occupation du mois de juillet 2025

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 1.550 euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de juillet 2025.

Il y a d'emblée lieu de déclarer cette demande **irrecevable** en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) alors qu'il ressort du jugement numéro 2283/25 rendu entre parties le 1er juillet 2025 par le Tribunal de céans, autrement composé, que ce dernier a déguerpi du logement en question du 18 décembre 2024. Il ne saurait partant être tenu de payer une indemnité d'occupation pour un logement qu'il n'occupe pas.

PERSONNE4.) quant à elle conteste la demande adverse dans le sens où elle ne saurait être tenue de l'indemnité d'occupation que pour la durée d'occupation effective, à savoir du 1er au 14 juillet 2025.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) rétorquent qu'aux termes du contrat de bail conclu entre partis, le loyer était payable le premier jour de chaque mois et pour le mois entier. Alors que l'indemnité d'occupation remplacerait le loyer, cette disposition contractuelle s'appliquerait en cause, de sorte à ce que PERSONNE4.) devrait s'acquitter de l'indemnité d'occupation pour l'entièreté du mois de juillet 2025.

A ce titre, il y a lieu de rappeler que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l'occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l'indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l'immeuble, sauf aux parties d'établir que le dommage est moindre ou supérieur.

L'indemnité d'occupation ne « *remplace* » ainsi pas le loyer mais indemnise le propriétaire de la période effective pendant laquelle son logement était indisponible.

Ainsi, PERSONNE4.) ne saurait être tenue d'indemniser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que pour la période d'occupation effective du 1er au 14 juillet 2025.

Ainsi, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE4.) du chef d'indemnité d'occupation est à déclarer fondée pour un total de ((1.550/31)x14) **700 euros**.

Quant aux décomptes pour charges des exercices 2023 et 2024

Il ressort du décompte versé en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que les décomptes de charges des exercices 2023 et 2024 laissent apparaître un solde positif en faveur de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de 345,16 euros.

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de **345,16 euros** à titre de trop-payé de charges est partant à déclarer fondée.

Quant aux frais de la sonnette

PERSONNE4.) conclut reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui rembourser les frais de remplacement indû d'une sonnette qui lui a été facturé pour le montant de 135,24 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté cette demande.

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de **135,24 euros** à titre de frais de remplacement d'une sonnette est partant à déclarer fondée.

Quant aux arriérés d'avances sur charges pour les mois de juin et juillet 2025

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de 80 euros à titre d'avances sur charges pour les moins juin et juillet 2025.

PERSONNE4.) conteste cette demande alors que l'indemnité d'occupation fixée par le premier jugement inclurait les avances sur charges redues.

A ce titre, le Tribunal relève que « *Le caractère forfaitaire de l'indemnité* [d'occupation] *exclut en principe que l'on puisse y ajouter d'autres montants à titre de charges*. » (Le louage de choses, Les baux en général, éd. 2000, Les Novelles, J. VANKERCKKHOVE, n° 406, JPL 14 juillet 2021,numéro 2240/21)

Il s'ensuit que l'indemnité d'occupation fixée par le susdit jugement rendu entre parties le 1er juillet 2025 inclut les avances sur charges réclamées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte à ce que leur demande de ce chef est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux frais d'électricité

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de (99,74 + 258,71) 358,45 euros à titre de deux factures SOCIETE1.) du 12 février 2025 et du 3 juin 2025.

Il y a d'emblée lieu de déclarer cette demande **irrecevable** en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) alors qu'il ressort du jugement numéro 2283/25 rendu entre parties le 1er juillet 2025 par le Tribunal de céans, autrement composé, que ce dernier a déguerpi du logement en question du 18 décembre 2024. Il ne saurait partant être tenu de payer des frais en relation avec un logement qu'il n'occupe pas.

PERSONNE4.) ne conteste pas redevoir les sommes réclamées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE4.) à titre de frais d'électricité pour le montant réclamé de **358,45 euros**.

Quant aux frais d'hôtel

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 2.605,69 euros à titre de frais d'hôtel.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé diverses factures de l'hôtel ENSEIGNE1.) datées du 7 juin 2025 et 19 juillet 2025. Ils exposent qu'il leur était impossible de résider à leur adresse officielle à ADRESSE1.) alors que cette dernière, propriété des parents de PERSONNE1.), a été victime d'un incendie. Un rapport d'expertise SCHERGEN est versé à titre de pièce pour justifier de l'inhabitabilité de l'immeuble en question.

PERSONNE4.) conteste la demande adverse.

Il y a lieu de souligner que le jugement en question du 1er juillet 2025 a accordé un délai de déguerpissement jusqu'au 1er octobre 2025. PERSONNE4.) pouvait ainsi se maintenir dans le logement en question jusqu'à cette date et il était prévisible pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils n'allaient pas récupérer leur appartement avant cette même date.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne peuvent ainsi pas prétendre à ces frais de relocation jusqu'à cette date du 1er octobre 2025. Or, les factures versées en cause concernent des séjours antérieurs.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur payer les frais d'hôtel est à déclarer **non-fondée**.

Quant à la restitution de la garantie locative

PERSONNE4.) conclut reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de lui payer la somme de 2.820 euros à titre de restitution de la garantie locative.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à cette demande.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE4.) tendant à la restitution de la garantie locative est à déclarer **fondée** pour le montant réclamé de 2.820 euros.

Quant à la demande d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE4.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de lui payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent le bien-fondé de cette demande.

S'agissant de la demande de la partie défenderesse en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive, il est admis qu'en matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires : d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull. civ. I, n° 175 ; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182 ; Civ. 2e, 19.4.1958, Bull. civ. II, n° 260 ; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395 ; Civ. 2e, 24.6.1987, Bull. civ. II, n° 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (cf. Rép. Civ Dalloz, verbo abus de droit, n° 119 et suivants).

En l'espèce, PERSONNE4.) reste en défaut de prouver une faute intentionnelle dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors qu'il ressort des explications de PERSONNE4.) elle-même qu'elle redevait certaines sommes (indemnité d'occupation, factures d'électricité).

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant à l'indemnisation de son préjudice du chef d'une procédure abusive et vexatoire est à déclarer **non-fondée**.

Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, il y lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.) la somme de (2.820+ 345,16 + 135,24-700-358,45) **2.241,95 euros**.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant unis par les liens du mariage, ils sont condamnés solidairement au paiement de cette somme.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter du prononcé du présent jugement jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'un côté et PERSONNE4.) de l'autre sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 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 (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce et vu l'issue du litige les demandes respectives sont 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 ».

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**.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), parties qui succombent, conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'encontre de PERSONNE4.) et par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.),

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative au décompte de l'année 2024 ;

donne acte à PERSONNE4.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare irrecevables les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigées contre PERSONNE3.) du chef d'indemnité d'occupation pour le mois de juillet 2025 et du chef de frais d'électricité ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE4.) du chef d'indemnité d'occupation pour le montant de 700 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE4.) du chef de frais d'électricité pour le montant de 358,45 euros ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE4.) et PERSONNE3.) du chef d'avances sur charges pour les mois de juin 2025 et juillet 2025 ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE4.) et PERSONNE3.) du chef de frais d'hôtel ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant au remboursement du trop-payé de charges pour le montant de 345,16 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant au remboursement de frais de remplacement de sonnette pour le montant de 135,24 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de 2.820 euros ;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant à l'indemnisation de son préjudice à titre de procédure abusive et vexatoire ;

par **compensation** judiciaire ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) la somme de (2.820+ 345,16 + 135,24-700-358,45) **2.241,95 euros**, avec les intérêts légaux à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde ;

déclare non-fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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