

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2536/25  
L-BAIL-438/25

## Audience publique extraordinaire du 14 juillet 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 Melanie LOPES BARRADAS, avocat, en remplacement de Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

### partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 26 juin 2025

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 mai 2025

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Melanie LOPES BARRADAS, en remplacement de Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, fut entendue 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 extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 14 mai 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 2.266,79 euros à titre de frais de remise en état, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 5.400 euros à titre d'indemnité de relocation,
- 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.

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du Tribunal du 26 juin 2025, PERSONNE3.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

#### **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 27 février 2024, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Par un jugement rendu en date du 4 novembre 2024 par le Tribunal de céans, ce contrat de bail a été résilié pour fautes graves dans le chef de PERSONNE3.) et celle-ci fut condamnée à déguerpir.

Un état des lieux contradictoire aurait été dressé le 5 décembre 2024 dont il ressortirait plusieurs dégâts locatifs dépassant l'usure normale, de sorte à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dû effectuer des travaux de peinture, au niveau du sanitaire, des appareils électroménager ont dû être remplacés ainsi que procéder à nettoyage approfondi.

Les frais de remise en état sont évalués à 2.266,79 euros.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) à une indemnité d'indisponibilité de 5.400 euros correspondant à 3 mois de loyers.

### **Appréciation**

Il ressort de l'état des lieux de sortie contradictoire dressé le 5 décembre 2024 que les dégâts suivants ont été constatés après le déguerpissement de PERSONNE3.) : papier peint arraché des murs, carrelage cassé dans la salle de bains, meubles et électroménagers de la cuisine dégradés, murs et carrelages sales, état insalubre de l'appartement.

Les dégâts constatés dépassent l'usure normale et sont à charge du locataire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) évaluent leur dommage à 2.266,79 euros.

Au vu des explications à l'audience et des pièces versées en cause, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant réclamé.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. PERSONNE5.), Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379).

Le tribunal rappelle en outre que le bailleur, comme tout créancier, a une obligation de minimiser son préjudice en prenant toutes les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue.

En l'espèce, au vu de l'ampleur des travaux à réaliser, il y a lieu de fixer l'indemnité de relocation à un mois de loyer, à savoir à la somme de 1.800 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de  $(2.266,79 + 1.800 =)$  **4.066,79 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 14 mai 2025, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500 euros.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

### **Par ces motifs :**

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** fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de frais de remise en état pour le montant de 2.266,79 euros ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'indisponibilité pour le montant de 1.800 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **4.066,79 euros**, avec les intérêts légaux à compte de la demande en justice, à savoir le 14 mai 2025, jusqu'à solde ;

**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 à hauteur de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 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 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