

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 980/25**

**Dossier no. L-BAIL-360/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 MARS 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

**1) PERSONNE1.),**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à ADRESSE1.),

parties demandereses, comparant par Maître Laure NACACHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

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

**partie défenderesse,** comparant en personne.

---

### **FAITS**

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 4 juillet 2024 et inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 2307/24.

PERSONNE3.) ayant relevé opposition contre le jugement du 4 juillet 2024 par courriel en date du 17 août 2025, au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg. Les parties furent convoquées par voie du greffe à l'audience publique du jeudi, 20 février 2025 à 15.00 heures, salle d'audience JP 0.02 lors de laquelle Maître Laure NACACHE se présenta pour les parties demandereses, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire des parties demanderesse et la partie défenderesse 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les rétroactes**

Suivant contrat de bail conclu en date du 29 avril 2020, ayant pris effet au 15 mai 2020 pour une durée de six mois, bail renouvelable par tacite reconduction de six mois à six mois, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Dans le cadre du susdit contrat, les locataires ont souscrit une garantie bancaire à première demande de 4.000 euros.

Le contrat de bail liant les parties a entretemps pris fin.

PERSONNE3.) a fait appel à la garantie bancaire à première demande à concurrence du montant intégral de 4.000 euros.

Par requête déposée en date du 17 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 4.000 euros en guise de remboursement de la garantie bancaire, avec les intérêts légaux à partir de la date de l'appel de la garantie bancaire, sinon à partir de la date de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 5.000 euros à titre de dommage moral, avec les intérêts légaux à partir de la date de l'appel de la garantie bancaire, sinon à partir de la date de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 360/24.

Par jugement inscrit au répertoire sous le numéro 2307/24 et rendu en date du 4 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort, après avoir dit la demande recevable et partiellement fondée, a

- condamné PERSONNE3.) à payer le montant de 4.000 euros à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), avec les intérêts légaux à partir du 17 mai 2024, jusqu'à solde,
- débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnisation de leur préjudice moral,

- condamné PERSONNE3.) à payer une indemnité de procédure de 500 euros à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),
- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire,
- condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ledit jugement a été notifié à PERSONNE3.) en date du 9 juillet 2024.

## **B. La procédure**

Par courriel adressé en date du 17 août 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE3.) a déclaré qu'il formait opposition contre le jugement inscrit au répertoire sous le numéro 2307/24 rendu en date du 4 juillet 2024.

## **C. Les prétentions et l'argumentaire des parties**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'irrecevabilité de l'opposition pour ne pas avoir été formée dans les délais et forme de la loi. Subsidiairement et pour autant que l'opposition soit déclarée recevable, ils font valoir qu'ils ont contesté la validité de la résiliation du bail, de sorte que le bailleur aurait tenté de les évincer des lieux loués notamment en usant de pressions psychologiques, en proférant des menaces à leur égard, en résiliant de manière intentionnelle l'abonnement d'internet et de télévision dudit logement, en leur envoyant un courrier portant sur une augmentation illégale de loyers et en les menaçant de contacter leurs employeurs. Tous ces harcèlements leur auraient causé un préjudice moral. Par courrier du 23 octobre 2023, ils auraient résilié le contrat de bail avec effet au 31 janvier 2024. L'état des lieux de sortie aurait été réalisé le 26 janvier 2024 et mentionnerait que les lieux loués ont été remis dans un état impeccable. Or, le bailleur aurait cependant appelé la garantie bancaire à première demande sans aucun motif valable en date du 25 janvier 2024. Ils sollicitent dès lors la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 4.000 euros en guise de remboursement de la garantie bancaire, avec les intérêts légaux à partir de la date de l'appel de la garantie bancaire, sinon à partir de la date de la requête, jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de 5.000 euros pour dommage moral conformément à leur requête initiale. Ils réclament en tout état de cause l'octroi d'une indemnité de 250 euros pour la procédure d'opposition.

PERSONNE3.) estime que son opposition a été valablement formée et est recevable. Quant au fond, il s'oppose aux demandes adverses en restitution de la garantie locative en faisant plaider que les parties adverses lui redonnent un montant de 1.439,76 euros, se décomposant comme suit :

- solde restant dû concernant les charges : 2.789,76 euros,
- solde et augmentation de loyer : 2.650 euros correspondant au solde impayé du mois de janvier 2024 (350 euros) et à l'augmentation valable du loyer pour la période du 15 février 2023 au 31 janvier 2024 (2.300),

dont à déduire le montant de la garantie locative de 4.000 euros, de sorte qu'il resterait un solde final de 1.439,76 euros à charge des parties adverses dont il réclame le paiement.

Pour le surplus, s'agissant du prétendu préjudice moral, il conteste tous les reproches adverses et explique qu'il a dénoncé l'abonnement internet et qu'il n'a pas mis à charge des parties adverses le montant y afférent. Il affirme finalement que les décomptes de charges ont été valablement approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent l'augmentation de loyer en l'absence de saisine préalable de la Commission des loyers et estiment que dans le montant des charges a été inclus les frais de l'abonnement internet qui a pourtant été dénoncé. Par ailleurs, PERSONNE3.) ne verserait aucune pièce justificative permettant de justifier les décomptes de charges. Ils s'opposent dès lors à la demande adverse.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

L'article 85 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que : « Le jugement rendu par défaut peut être frappé d'opposition ».

Suivant l'article 90 du même code, l'opposition tend à faire rétracter un jugement rendu par défaut.

Elle n'est ouverte qu'au défaillant.

Le délai pour former opposition est de 15 jours à partir de la signification respectivement de la notification.

D'après les termes de l'article 91 dudit code, l'opposition remet en question, devant le même juge, les points jugés par défaut pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit.

Le jugement frappé d'opposition n'est anéanti que par le jugement qui le rétracte.

En vertu de l'article 92 du Nouveau Code de procédure civile, l'opposition est faite dans les formes prévues pour la saisine devant la juridiction qui a rendu la décision. Elle peut être faite en la forme des notifications entre avocats devant les juridictions où la représentation est obligatoire.

En l'espèce, PERSONNE3.) a formé opposition contre le jugement inscrit au répertoire sous le numéro 2307/24 et rendu en date du 4 juillet 2024, lui notifié en date du 9 juillet 2024 par courriel envoyé en date du 17 août 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg.

Il s'ensuit que ladite opposition n'a été faite ni endéans le délai et la forme prévus par les articles précités, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les demandes formulées par les parties ayant trait au fond du litige toisé par le prédit jugement.

Au vu du sort de l'opposition, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros et PERSONNE3.) est en conséquence condamné à leur payer ledit montant.

PERSONNE3.) est encore condamné 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 et en instance d'opposition, statuant contradictoirement,

**déclare** irrecevable l'opposition au jugement inscrit au répertoire sous le numéro 2307/24 rendu en date du 4 juillet 2024 par le tribunal de paix de et à Luxembourg,

**dit** que le jugement numéro 2307/24 rendu en date du 4 juillet 2024 dont opposition sera maintenu et sortira ses pleins et entiers effets pour être exécuté suivant ses forme et teneur,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250 euros,

**condamne** PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'opposition.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI