

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3088/25
L-BAIL-546/24

Audience publique du 8 octobre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, 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 Dylan ARADA VELOSO, avocat, en remplacement de Maître Marta DOBEK, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate, demeurant à Luxembourg

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 26 mars 2025 (Répertoire No. 1142/25) ayant réservé certains volets de la demande et réservé d'autres volets.

A l'audience du 24 septembre 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, l'affaire fut utilement retenue. Maître Dylan ARADA VELOSO, en remplacement de Maître Marta DOBEK, et Maître Stéphanie MAKOUMBOU 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 25 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de déclarer le contrat de bail conclu en date du 12 mars 2012 résilié avec effet au 1^{er} juin 2024, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, de dire que la partie requérante est occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} juin 2024, de fixer l'indemnité d'occupation à 1.250.- EUR par mois, de l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.500.- EUR à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juin et juillet 2024, de l'entendre condamner au paiement du décompte des charges pour l'année 2022 de 581,97 EUR, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, et notamment du solde du décompte de charges pour l'année 2023, le tout avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir concernant le décompte de charges pour l'année 2022 ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 3 mars 2025, les parties se sont accordées pour dire que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} juin 2024. Elles ont encore demandé au tribunal de prononcer le

déguerpissement de la partie défenderesse pour le 1^{er} septembre 2025 et de fixer l'indemnité d'occupation à 1.250.- EUR. Finalement, elles ont sollicité que les autres postes de la demande soient réservés.

Revu le jugement n°1142/2025 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 26 mars 2025 dont le dispositif est conçu comme suit :

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail signé en date du 12 mars 2012 a valablement été résilié avec effet au 1^{er} juin 2024 et dit que PERSONNE2.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir de cette date,

dit fondée la demande de voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard pour le 1^{er} septembre 2025,

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) 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 à payer par PERSONNE2.) au montant de 1.250.- EUR,

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance,

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 24 septembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

A l'audience du 24 septembre 2025, la requérante a sollicité la condamnation de la partie défenderesse au paiement des arriérés de charges locatives afférents aux exercices 2022 et 2023, s'élevant respectivement à 581,97.- EUR et 459,81.- EUR.

En réponse aux arguments soulevés par la partie défenderesse, la requérante s'est opposée à la restitution de la garantie locative, estimant que cette demande était prématurée dans la mesure où les décomptes de charges pour les années 2024 et 2025 n'avaient pas encore été établis. Elle a par ailleurs maintenu sa demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure.

La partie défenderesse n'a pas contesté le bien-fondé des arriérés réclamés. Elle a toutefois soutenu qu'il y aurait lieu à restitution de la garantie locative, avec compensation éventuelle des montants dus. Elle a en outre invoqué les dispositions de l'article 5, paragraphe 2bis de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, selon lesquelles le bailleur est tenu de restituer la garantie locative dans un délai d'un mois suivant la remise des clés par le locataire.

Appréciation

Au vu de l'absence de contestations quant aux arriérés de charges, il y a lieu de condamner la partie défenderesse au montant de (581,97 + 459,81) 1.041,78.- EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives soit à partir du 3 mars 2025 sur la somme de 581,97.- EUR et à partir du 24 septembre 2025 sur la somme de 459,81.-EUR.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

De prime abord, il y a lieu de relever que la disposition invoquée par la partie défenderesse se basant sur l'article 5 (2bis) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a été introduite par la loi du 23 juillet 2024 modifiant celle sur le bail à usage d'habitation et n'est entrée en vigueur que le 1er août 2024, soit postérieurement à la conclusion du contrat de bail en question. Cette nouvelle loi n'est partant pas applicable au contrat de bail litigieux, faute d'une disposition légale en ce sens.

Si certes, il est critiquable que le décompte pour l'année 2024 ne soit pas encore présenté au défendeur, il ne saurait toutefois pas être reproché au bailleur de ne pas avoir encore établi celui pour l'exercice 2025 encore en cours.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en restitution de la garantie locative prématurée.

Il convient dès lors de réserver cette demande tout comme celles afférentes aux charges pour les exercices 2024 et 2025.

Par voie de conséquence, la demande en obtention d'une indemnité de procédure sollicitée par la défenderesse tout comme les frais et dépens sont encore à réserver.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement n°1142/2025 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 26 mars 2025 ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges pour les exercices 2022 et 2023 fondée pour la somme de 1.041,78 EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.041,78.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives, soit à partir du 3 mars 2025 sur la somme de 581,97 EUR et à partir du 24 septembre 2025 sur la somme de 459,81.-EUR, le tout jusqu'à solde ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance.

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