

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3724/25
L-BAIL-926/24

Audience publique du 19 novembre 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Salah NACER, avocat, en remplacement de Maître Caroline MULLER, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)** et

2) **PERSONNE3.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demandereses par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de

l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Franck SIMANS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux 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 18 juin 2025 (Répertoire No. 2110/25) ayant toisé certains volets et réservé d'autres volets de la demande. L'affaire fut refixée pour la continuation des débats à l'audience du 22 octobre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Salah NACER, en remplacement de Maître Caroline MULLER, et Maître Franck SIMANS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, 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 20 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 7.200.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 28 octobre 2024, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de s'entendre condamner à verser les décomptes des charges pour les années 2022/2023, 2023/2024 et 2024/2025 sous peine d'une astreinte journalière de 50.- EUR et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demande la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 28 mai 2025, PERSONNE1.) a déclaré avoir entretemps été remboursé de l'intégralité de la garantie locative et avoir reçu les décomptes pour les périodes 2022/2023 et 2023/2024. Toutefois, le décompte pour celle couvrant 2024/2025 ferait défaut, de sorte qu'il conviendrait de réserver ce point afin de permettre aux parties défenderesses de verser la pièce en question. En outre, il a maintenu sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors que c'est en raison du comportement des parties défenderesses qu'il a dû agir en justice et que ce n'était qu'après le dépôt de la requête que ces dernières ont restitué la garantie locative ainsi que les décomptes sollicités.

En réponse aux arguments de la requérante, il a fait valoir que les frais d'avocat ne seraient pas justifiés et que la procédure engagée par les bailleurs serait due au fait qu'ils n'avaient pas fourni les décomptes de charges locatives, raison pour laquelle il aurait dans un premier temps refusé de régler celles-ci.

Concernant le montant des dégâts locatifs sollicités, il a fait valoir qu'il ressortirait de l'état des lieux d'entrée que la vitre de la porte de la chambre à coucher se trouvait déjà dans un mauvais état, de sorte que cette demande serait à rejeter.

Finalement, il a sollicité le remboursement de ses propres frais d'avocat, demande qu'il avait réservée dans sa requête, à hauteur de 2.274,48.- EUR.

Les parties défenderesses pour leur part ont demandé à titre reconventionnel le remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre d'une action en justice antérieure à l'encontre du locataire afin d'obtenir le paiement des charges locatives. À l'appui de leur demande, elles versent deux factures d'un montant respectif de 568,40 et 690,30.- EUR. Elles ont également sollicité la condamnation du requérant à la somme de 500.- EUR à titre de frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience du 18 juin 2025 le jugement n°2110/25 dont le dispositif est conçu comme suit :

« **déclare** la demande principale et reconventionnelle recevables ;

constate que la demande en restitution de la garantie locative et en communication des décomptes pour les exercices 2022/2023 et 2023/2024 sont devenues sans objet;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de dégâts locatifs fondée à concurrence de 150.- EUR et pour le surplus en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 150.- 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, 22 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.** »

À l'audience du 22 octobre 2025, PERSONNE1.) a déclaré que le décompte produit pour l'exercice 2024/2025 ne serait pas précis. Il a contesté le montant des factures de gaz et d'électricité, soutenant que pour la période estivale allant du mois de juin à août 2024, il se serait trouvé la plupart du temps en vacances. Il estime dès lors qu'aucun décompte valable ne lui aurait été remis.

Les parties défenderesses ont, pour leur part, fait valoir en premier lieu que la demande en remboursement des frais d'avocat formulée par le requérant à l'audience du 28 mai 2025 doit être déclarée irrecevable, dès lors qu'elle constitue une demande nouvelle ne figurant pas dans la requête introductive.

Elles ont encore soutenu que le décompte soumis serait correct.

Appréciation

Quant à la recevabilité de la demande en restitution des frais d'avocat

Les parties défenderesses ont soulevé à l'audience du 22 octobre 2025 l'irrecevabilité de la demande formulée par le requérant à l'audience du 28 mai 2025 tendant au remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure pour ne pas figurer dans l'acte introductif d'instance et constituer dès lors une demande nouvelle.

S'il est vrai que le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes nouvelles est d'intérêt privé et ne peut normalement pas être soulevée d'office par le juge (sauf dans les hypothèses où il statue par défaut), le moyen n'a pas à être soulevé in limine litis. Il ne saurait en être autrement puisqu'une demande nouvelle est, par principe, émise en cours d'instance, et donc postérieurement à l'introduction de la demande initiale dont elle se distingue ou à laquelle elle s'ajoute.

Il convient de rappeler que l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Si la rigueur de ce principe est atténuée, dans une certaine mesure, par la jurisprudence dans le souci d'éviter aux parties d'entamer un nouveau procès sur une question liée à la première, il n'en demeure pas moins que doit être considérée comme demande nouvelle et partant comme demande irrecevable, la demande qui n'est ni réservée ni même virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance.

En l'espèce, aucune demande tendant au remboursement des frais d'avocat ne figure dans l'acte introductif. Celui-ci se limite à réserver au requérant « *tous droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra et de formuler une demande en dédommagement du préjudice qu'il subirait le cas échéant en cas de restitution tardive de la garantie locative et un remboursement de charge.* »

Il en résulte que le requérant ne s'est pas réservé le droit de réclamer les frais d'avocat. Cette demande, qui ne se rattache pas par son objet et sa cause à la demande initiale, doit dès lors être déclarée irrecevable.

Quant au fond

Le tribunal relève que les parties défenderesses ont communiqué au requérant le décompte de l'exercice 2024/2025. Ce dernier soutient que le document manque de précision et que les défendeurs n'ont pas rempli leur obligation, faisant valoir qu'il se trouvait à l'étranger durant les mois de juin à août 2024, de sorte que sa consommation d'électricité ne pourrait être aussi élevée.

Toutefois, ces critiques reposent sur de simples allégations non corroborées par des éléments tangibles. De plus, le décompte litigieux est établi selon la même méthode que ceux des exercices 2022/2023 et

2023/2024, qui n'ont suscité aucune contestation, et les frais critiqués sont inférieurs à ceux facturés pour l'exercice précédent sur les mêmes mois d'été. Il y a donc lieu de retenir que les parties défenderesses ont valablement communiqué le décompte pour l'exercice 2024/2025.

S'agissant de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant au remboursement des frais d'avocat, il ressort que les notes d'honoraires produites (pièces 11 et 12) concernent un autre litige en matière de bail à loyer. Quant à la somme de 500 EUR réclamée au titre des frais d'avocat exposés dans la présente affaire, elle n'est étayée par aucune pièce probante. Partant, les parties défenderesses ne sauraient prospérer dans leur demande, laquelle doit être rejetée.

Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, l'iniquité n'étant pas rapportée en l'espèce.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement No. 2110/25 du 18 juin 2025 ;

déclare la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat irrecevable ;

constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont communiqué le décompte de l'exercice 2024/2025 à PERSONNE1.) ;

dit les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat non fondée et en **déboute** ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

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