



B a résisté à la prédite demande en faisant valoir que le montant de 500.- euros dont la requérante entend obtenir le remboursement ne constitue pas une garantie locative mais une « *prime unique non remboursable d'aménagement et de déménagement* ».

Selon lui les propriétaires de l'immeuble sis .... réclament à chacun des locataires une prime unique de 500.- euros qui est censée couvrir les frais de remise en état des parties communes qui seraient fréquemment endommagées lors des déménagements des locataires lesquels, peu scrupuleux de la propriété d'autrui, ne se soucient pas d'indemniser la copropriété des dégâts subis.

B a estimé que A a non seulement en connaissance de cause signé le contrat de bail contenant la prédite clause mais également s'est bien acquittée de la prédite somme de 500.- euros : selon lui A aurait dès lors accepté la clause et ne pourrait plus faire marche arrière et réclamer le remboursement de la prédite prime.

Il est constant en cause que le contrat de bail contient une clause suivant laquelle le locataire paie une prime unique non remboursable d'aménagement et de déménagement de 500.- euros avec le premier loyer.

Suivant l'article 5 (1) et (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer mais qu'il est cependant permis aux parties de convenir d'une garantie locative qui ne pourra pas dépasser trois mois de loyer.

L'article 5 (5) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que « *toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit* ».

Au regard des explications fournies par le défendeur la prime unique de 500.- euros non seulement serait destinée à couvrir les frais de remise en état des parties communes mais également qu'elle serait reduite indépendamment du fait qu'un locataire ait ou non endommagé en emménageant ou en partant les parties communes.

La prédite clause laquelle viole les dispositions d'ordre public de l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est dès lors à déclarer nulle et il y a partant lieu de condamner B à rembourser à A le montant de 500.- euros.

Il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire alors que le tribunal statue en dernier ressort.

## **P a r   c e s   m o t i f s   :**

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme,

la **d i t** fondée,

partant,

**c o n d a m n e** B à payer à A le **montant de 500.- € (cinq cents euros)** avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 24 juillet 2015, jusqu'à solde,

**c o n d a m n e** B aux frais et dépens de l'instance,

**d i t** qu'il n'y a **pas** lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD