

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 21 mai 2026

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché 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.)** et
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie défenderesse, comparant par Maître Camille MASCIOCCHI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

- 2) **PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, reconvoquée conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ne comparant pas à l'audience.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 24 juin 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du mercredi, 16 juillet 2025 à 9.00 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après quelques remises, l'affaire a été retenue à l'audience publique du jeudi, 23 avril 2026 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Noémie SCHAMMO, comparant pour les parties demandereses, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications, tandis que Maître Camille MASCIOCCHI, comparant pour la partie défenderesse PERSONNE3.), a fourni ses réponses.

PERSONNE4.) n'a pas comparu à l'audience.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête du 24 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 4.642,12 euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et d'arriérés de charges, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience, Maître Noémie SCHAMMO a versé un décompte actualisé et a réduit la demande en paiement au montant de 7.775,82 euros et a, quant au surplus, réitéré la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la requête.

Maître Camille MASCIOCCHI quant à elle, a contesté l'existence d'arriérés de loyers, et a, pour partie, contesté les montants réclamés du chef de décomptes de charges de 2024 et 2025.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

À titre préliminaire, il échet de relever que dans un courrier électronique du 6 mai 2026, Maître Noémie SADLER a confirmé les développements de Maître Camille MASCIOCCHI suivant lesquels tous les loyers ont entretemps été réglés.

Il y a partant lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils ne réclament plus le paiement d'arriérés de loyers.

En vertu d'un contrat de bail du 12 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.340.- euros et d'une avance sur charges de 130.- euros le premier jour de chaque mois.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont engagés solidairement et indivisiblement lors de la signature du contrat de bail.

Tel qu'il résulte de ce qui a été relaté ci-avant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne redoivent plus de loyers.

Dans ces conditions, le tribunal considère que la demande en résiliation et en déguerpissement est à déclarer non fondée.

Concernant les décomptes de charges de 2024 et 2025, il échet de relever que PERSONNE3.) est d'accord à payer les frais de consommation d'eau et de chauffage de 2.124,51 euros et 5.237,06 euros et les frais d'électricité de 60,89 euros et 110,86 euros.

En revanche, il conteste les montants réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'entretien de la chaudière et de nettoyage des parties communes, la réalité desdits frais n'étant pas documentée par des pièces et le règlement desdits montants par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) laissant d'être établi.

Il échet de noter que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont effectivement restés en défaut de verser des pièces de nature à démontrer le bien-fondé des frais réclamés du chef d'entretien de la chaudière et de nettoyage des parties communes. Par ailleurs, ils n'ont pas prouvé avoir avancé lesdits frais pour le compte de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par conséquent, au regard des développements qui précèdent, et faute de contestations formulées par PERSONNE4.), il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.823,67 euros [= 2.124,51 euros + 5.237,06 euros + 60,89 euros + 110,86 euros – 709,65 euros (payé le 26 mars 2026)], avec les intérêts légaux, à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En sus, eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros.

Il convient donc de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, la demande en exécution provisoire du présent jugement est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils ne réclament plus le paiement d'arriérés de loyers,

dit non fondée la demande en résiliation et en déguerpissement,

dit fondée la demande en paiement de décomptes de charges de 2024 et 2025 à hauteur de 6.823,67 euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.823,67 euros, avec les intérêts légaux, à partir du 24 juin 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.