Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-4/25

Audience publique du 3 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

comparant par Maître Luka VREBAK, avocat, en remplacement de Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE2.)**,
2. **PERSONNE3.)**,
3. **PERSONNE4.)**,

parties défenderesses, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Louis TINTI, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 6 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-4/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi 20 février 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 19 mai 2025 lors de laquelle le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et explications. Les parties défenderesses ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

En date du 25 juin 2025, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 13 octobre 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties demanderesse et 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 6 janvier 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 6.550,32 euros à titre de loyers impayés, la somme de 12.030,44 euros à titre de frais de remise en état, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, ainsi que le montant de 1.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du code civil. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 26 juillet 2023, ayant pris cours le 4 août 2023, il a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.100.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 230.- euros. Il explique qu'à partir du mois de juin 2024, les locataires n'ont que très irrégulièrement payé le loyer convenu et que suite à ces difficultés des locataires de respecter leurs obligations contractuelles, le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 16 octobre 2024.

Il soutient que les loyers impayés se chiffrent au montant de 6.550,32 euros et que malgré itératives promesses de régler ledit montant, les parties défenderesses ne l'ont pas encore payé.

Il fait encore valoir que lors de l'état des lieux de sortie, il a dû constater que l'appartement se trouvait dans un état désastreux du fait des locataires et qu'il a dû faire appel à différentes sociétés pour procéder aux réparations qui s'imposaient et qui se chiffrent au montant de 12.030,44 euros.

A l'audience des plaidoiries du 13 octobre 2025, les parties expliquent avoir trouvé un accord suivant lequel les parties défenderesses reconnaissent redevoir solidairement

le montant de 6.550,32 euros à titre de loyers impayés ainsi que le montant forfaitaire de 5.000.- euros à titre de frais de remise en état. Elles sont par ailleurs d'accord que le bailleur garde la garantie locative à hauteur de 4.200.- euros. Elles s'engagent à payer lesdits montants par des paiements mensuels de 800.- euros à compter du 1er novembre 2025.

Le requérant accepte ces montants et renonce à ses demandes en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat et à titre d'indemnité de procédure. Il demande au tribunal d'acter qu'en cas de non-paiement d'une mensualité, l'intégralité de la dette deviendra exigible, ce que les parties défenderesses acceptent également.

Compte tenu de l'accord des parties à l'audience, il convient de dire la demande en paiement de PERSONNE1.) fondée pour le montant total de 11.550,32 euros et de permettre aux parties défenderesses de rembourser leur dette par des paiements mensuels de 800.- euros à partir du 1er novembre 2025.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les parties défenderesses solidirement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il réduit sa demande en paiement à titre de frais de remise en état au montant forfaitaire de 5.000.- euros,

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à ses demandes en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat et à titre d'indemnité de procédure,

d o n n e acte à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) qu'ils acceptent de payer solidairement le montant de 6.550,32 euros à titre de loyers impayés ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de frais de remise en état,

d o n n e acte à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) qu'ils renoncent au remboursement de la garantie locative,

v u l'accord des parties,

d i t la demande en paiement de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 11.550,32 euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **11.550,32 euros (onze mille cinq cent cinquante euros et trente-deux cents)**,

d i t que cette somme est payable par des mensualités de 800.- euros à partir du 1er novembre 2025,

d i t qu'à défaut de paiement d'une mensualité par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la somme dont condamnation deviendra exigible en entier,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé