Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 659/26
du 13.02.2026
L-BAIL-870/25

Audience publique du treize février deux mille vingt-six

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

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

3) **PERSONNE3.)**,

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses,

sub1), sub 2) et sub 3) comparant à l'audience par Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE4.),

demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 9 janvier 2026 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour se présentant pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), et Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour se présentant pour PERSONNE4.) furent entendues 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 18 janvier 2000 avec effet au 1er mars 2000, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE4.), pour une durée indéterminée, un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 25.000 Flux et d'une avance sur charge mensuelle de 5.000 Flux.

Suite au décès de PERSONNE5.), ses fils PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont repris le contrat de bail conclu avec PERSONNE4.).

Par courrier du 30 septembre 2024, PERSONNE4.) a, par le biais de son mandataire, dénoncé l'état vétuste et insalubre des lieux loués et les manquements du bailleur à ses obligations contractuelles.

Par courrier du 20 juin 2025, les consorts GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail, moyennant un préavis de 3 mois, avec effet au 20 septembre 2025, en application de l'article 12, paragraphe 2, point c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Le 24 juillet 2025, PERSONNE4.) a, par le biais de son mandataire, contesté la résiliation du contrat de bail pour être abusif et arbitraire.

Le 12 août 2025, les consorts GROUPE1.) ont pris position suite au courrier d'PERSONNE4.) du 24 juillet 2025 en prenant soins de souligner une nouvelle fois la nécessité de procéder à

des travaux d'envergure suite à la dénonciation de l'état insalubre des lieux faite par PERSONNE4.) lui-même en date du 30 septembre 2024.

Par requête déposée le 26 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat au 20 juin 2025, sinon à titre subsidiaire pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes en raison des travaux d'envergures à réaliser, sinon à avec effet immédiat en raison du non-paiement des loyers et des charges locatives, et pour voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE4.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils demandent à voir acter qu'PERSONNE4.) serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle de 750 euros à partir du mois de juin 2025, sinon à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges impayés, outre les intérêts.

Ils demandent encore la condamnation d'PERSONNE4.) au paiement de la somme de 4.072,70 euros au titre des arriérés de charges pour les années 2020 à 2024.

Les consorts GROUPE1.) sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation d'PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les consort GROUPE1.) font valoir qu'en date du 30 septembre 2024, PERSONNE4.) aurait dénoncé l'état de vétusté général du bien loué, raison pour laquelle ils auraient décidé de procéder à des travaux de rénovation des lieux loués et dans les parties communes. Ces travaux rendant un maintien dans les lieux du locataire impossible, ils ont procédé à la résiliation du contrat de bail en date du 20 juin 2025 avec effet au 20 septembre 2025.

Ils soutiennent que la résiliation aurait été faite dans les formes prévues par la loi, de sorte qu'elle serait régulière et valable. Ils demandent dès lors à voir constater la résiliation avec effet au 20 septembre 2025, sinon à partir du jugement à intervenir, pour motifs graves et légitimes en raison des travaux de grande envergure à réaliser.

A titre plus subsidiaire, les consorts GROUPE1.) demandent la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement des charges motif pris qu'PERSONNE4.) serait en défaut de paiement des soldes des charge pour les années 2020 à 2024, soit un montant de 4.072,70 euros.

PERSONNE4.) conteste la demande en résiliation pour non fondée.

Il explique que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement qu'il loue serait occupé au rez-de-chaussée par une boulangerie et son atelier de fabrication qui se situerait au premier étage. Au second étage se trouverait l'appartement qu'il occuperait et au dernier étage se trouverait un appartement qui serait actuellement inoccupé. Il existerait également une annexe à l'immeuble.

Il expose que tout l'immeuble serait affecté d'importantes infiltrations d'eaux par la terrasse et par la toiture du bâtiment principal. Il aurait dénoncé cet état au bailleur, sans que ce dernier ne prenne la moindre mesure pour y remédier.

Il demande à voir ordonner une expertise avec la mission de constater les moisissures et fissures affectant les lieux loués, d'en déterminer les causes et origines et de déterminer si les lieux sont insalubres et depuis quand et de déterminer les moyens pour y remédier.

Il soutient que l'immeuble serait insalubre et non pas vétuste et ce en raison des infiltrations par la toiture et la terrasse. Il incomberait au propriétaire de remédier aux problèmes affectent les lieux. Il considère dès lors que la résiliation du contrat de bail serait abusive et non avenue alors qu'elle viserait, pour le bailleur, à échapper ses obligations.

PERSONNE4.) fait encore valoir que le motif de résiliation consistant en des travaux d'envergure ne serait qu'un prétexte alors qu'en réalité les consorts GROUPE1.) souhaiteraient de vendre les lieux en l'absence de tout locataire en vue d'une démolition du bâtiment. Il en veut pour preuve que les travaux de rénovation dans l'appartement situé au troisième étage n'auraient pas encore débouté alors même que celui-ci serait inoccupé.

Enfin, il expose que les devis versés en cause ne concerneraient uniquement une salle de bain dont la réfection serait, d'une part, inutile alors que les canalisations ne nécessiteraient aucun changement et se trouveraient dans un très bon état, et, d'autre part, ces travaux n'empêcheraient pas de jouir des lieux loués. Il conteste la réalité des prétendus travaux au motif que les devis versés en cause ne concerneraient pas son appartement et ne seraient pas signés. De plus, le devis concernant la toiture porterait sur la toiture du bâtiment annexe alors que la toiture endommagée à l'origine des infiltrations serait la toiture du bâtiment principal. Enfin, les travaux préconisés sur la terrasse seraient des travaux de consolidation du pilier, e qui ne résoudrait en rien le problème lié aux infiltrations. Enfin, les consorts GROUPE1.) ne disposeraient d'aucune autorisation de bâtir pour la réalisation de ces travaux.

PERSONNE4.) soutient qu'il n'y aurait pas lieu à une résiliation du contrat de bail mais à une relocation. Il demande par conséquent, à voir rejeter la demande en résiliation du contrat de bail et à voir condamner les consorts GROUPE1.) à effectuer les travaux de remise en état afin de rendre le logement salubre. Il demande encore à voir condamner les consorts GROUPE1.) à reloger PERSONNE4.), le tout en application des dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

A titre subsidiaire, PERSONNE4.) demande à voir déclarer la résiliation abusive et à voir condamner les consorts GROUPE1.) au paiement de la somme de 15.000 euros au titre de dommages et intérêts au titre de l'indemnisation du préjudice subi par lui.

PERSONNE4.) conteste la demande en paiement des charges motif pris que les décomptes versés en cause ne seraient accompagnés d'aucune pièce justificative.

Il explique avoir toujours payé le loyer et les avances sur charges et ce malgré l'état des lieux loué. En ce qui concerne les charges locatives, celles-ci ne feraient qu'augmenter de manière significative et cela sans explication ni justification. Il conclut dès lors au rejet de la demande pour être non fondée.

A titre subsidiaire, il demande à voir enjoindre au bailleur de verser l'ensemble des pièces justificatives relatives aux charges pour la période 2020 2024 endéans le mois de la notification du jugement à intervenir.

Les consorts GROUPE1.) font répliquer que les travaux envisagés seraient nécessaires alors que ce serait le locataire lui-même qui aurait dénoncé l'état de vétusté des lieux loués. Ils exposent avoir une volonté réelle d'effectuer les travaux projetés et vouloir les réaliser en une seule fois.

Ils expliquent enfin que tout le bâtiment sera rénové, à savoir l'ensemble des parties communes, les deux appartements et le commerce.
Ils s'opposent à la demande en institution d'une expertise et ils contestent l'ensemble des demandes adverses.

Appréciation

1. La résiliation du contrat de bail pour travaux d'envergure et déguerpissement

D'emblée, le tribunal relève que le délai de préavis de 3 mois a été respecté en l'espèce, alors qu'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée.

Quant au motif de résiliation invoqué par les parties requérantes, PERSONNE4.) conteste la réalité des travaux de rénovation à entreprendre.

Suivant l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 modifiée sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que:

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3 mars 2015, n° 167060).

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et une plus-value, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté

qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 29 septembre 2000, n°64134).
Dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et en modernisant ses éléments d'équipement, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 3 mars 2015, n° 167060).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires, étant donné que ceux-ci, aux termes de l'article 1724 du code civil, sont contraints de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre eux-mêmes l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance des lieux pris en location pendant la période des travaux.

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 11 mai 1989, n° 39745).

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non, sans autre considération (Cour de Cassation 5 avril 1990, Pas. 28, p. 4).

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) exposent vouloir procéder à la rénovation de l'ensemble de l'immeuble, à savoir tant les parties communes que les appartements présents dans les lieux et ils versent différents devis. Sont encore versés en cause une série de photographies des lieux loués par PERSONNE4.) et des parties communes.

En premier lieu, le tribunal relève que les parties s'accordent pour dire que les lieux se trouvent dans un état vétuste, alors qu'PERSONNE4.) a dénoncé cet état aux bailleurs dans un courrier du 30 septembre 2024 et que les bailleurs se prévalent de cet état vétuste pour justifier les travaux de rénovation entrepris.

Il ressort de l'analyse de ces photos que les lieux se trouvent dans un état de vétusté avancée et que des fuites et des infiltrations se sont produites lors d'épisodes pluvieux de forte importance, notamment au niveau de la toiture et de la terrasse commune. Il ressort encore des photos soumises à l'appréciation du tribunal que, que ces infiltrations ont entraîné l'apparition de moisissures.

En ce qui concerne l'appartement loué par PERSONNE4.), il y a lieu de relever que celui-ci se trouve, au regard des photos dont dispose le tribunal, dans un état vétuste.

Toutefois, il y a lieu de relever qu'aucun autre élément probant de la cause ne permet de conclure à un état insalubre de l'appartement occupé par PERSONNE4.) ou des partie communes.

Dans ces circonstances, la demande formulée par PERSONNE4.) en institution d'une expertise doit être rejetée en application de l'article 351 du nouveau code de procédure civile, qui dispose qu'en aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En second lieu, le tribunal relève qu'il ne ressort d'aucun élément de la cause que les consorts GROUPE1.) projetteraient de vendre l'immeuble ou de le faire démolir.

En ce qui concerne les travaux projetés dans les parties communes, les consorts GROUPE1.) versent un devis relatif à des travaux de toiture et un devis relatif à des travaux au niveau de la terrasse commune.

En ce qui concerne les travaux de toiture, le tribunal se doit de relever que suivant le devis de la société

Ensuite, en ce qui concerne les travaux envisagés par les consorts GROUPE1.), il y a lieu de relever que pour les parties communes sont versés un devis de la société SOCIETE1.) et un devis de la société SOCIETE2.).

Le devis de la société SOCIETE1.) porte sur la réfection d'une toiture d'une surface de 70m^2. Au vu de la faible surface de la toiture, il ne saurait être question de la toiture de l'immeuble principal.

Le devis de la société SOCIETE2.) porte sur des travaux de consolidation du pilier de la terrasse commune.

En tout état de cause, le tribunal retient que la réalisation de ces travaux n'empêche nullement le maintien dans les lieux d'PERSONNE4.). Par ailleurs, aucun autre devis sur d'éventuel travaux dans les parties communes n'est versé en cause.

En ce qui concerne les travaux prévus dans l'appartement actuellement occupé par PERSONNE4.), le tribunal relève d'emblée que les devis versés en cause concernent tant l'appartement au 2e étage que celui se trouvant au 3e étage.

Ensuite, les les travaux projetés par la requérante constituent des travaux de rénovation d'envergure qui sont utiles et justifiés dans la mesure où ils ont trait au remplacement et à la modernisation d'éléments d'équipements et d'installations afin de les faire correspondre aux standards modernes.

Ces devis établissent encore qu'une rénovation des lieux, dont notamment de la salle de bains et la cuisine, constituera une amélioration effective de l'appartement et permettra donc à la bailleresse d'apporter une réelle plus-value à son immeuble.

Les travaux projetés sont par ailleurs d'une ampleur telle qu'ils sont incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux.

Au vu des développements qui précèdent, la résiliation du bail intervenue en date du 20 juin 2025 avec effet au 20 septembre 2025 se trouve justifiée par un motif grave et légitime.

Il y a dès lors lieu de retenir que c'est pour de justes motifs que les consorts GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail conclu entre parties.

Quant au délai de déguerpissement, PERSONNE4.) demande à voir condamner les consorts GROUPE1.) à procéder à son relogement pour la durée des travaux en application de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

L'article 5 précité dispose ce qui suit : *« Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2. En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient. Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1er devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois».*

Ledit texte ne saurait justifier la demande de relogement formulée par PERSONNE4.) devant le juge de paix. En l'absence de fondement légal, la demande est à rejeter.

PERSONNE4.) n'apporte aucun élément concret, ni pièce justificative, ni ne fait état d'aucune circonstance particulière qui ferait obstacle à son déguerpissement, ni aucune démarche effective qu'il aurait entreprise en vue de se reloger.

Dans ses circonstances, il y a lieu de lui allouer un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

2. L’indemnité d’occupation, sinon les arriérés de loyer

Les consorts GROUPE1.) demandent à *« voir acter que la partie défenderesse serait redevable, en cas de non-paiement, d’une indemnité d’occupation à hauteur de 750.- EU, (dernier loyer accepté par le locataire), pour les mois suivant la résiliation du 20 juin 2025, sinon à titre d’arriérés de loyers et charges impayés, sous réserve d’augmentation en cours d’instance et des intérêts de retard à partir de leur date d’exigibilité, sinon à partir de la présente demande, jusqu’à solde ».*

Le tribunal relève que les consorts GROUPE1.) restent en défaut de formuler une demande concrète en condamnation à l’encontre d’PERSONNE4.) ou encore une demande en fixation d’une éventuelle indemnité d’occupation.
La simple demande de donner acte de la réserve de formuler ultérieurement ses prétentions ne constitue pas une demande en justice tendant à ce que soit tranché un point litigieux.

Dépourvue de toute portée juridique, elle n’a en l’espèce qu’une valeur déclarative et exprime une intention, mais non une prétention (Cour de cassation fr., 3e ch. civ., 14 juin 1989, n° 87-17.088 , JurisData n° 1989-001951 , Bull. civ. 1989, III, n° 137 ; Cour de cassation fr., 3e ch. civ., 16 juin 2016, n°15-16469, JurisData n° 2016-011676 ; Cour d’appel 8 novembre 2017, n°44053 du rôle). Le juge n’a pas besoin de donner acte à une partie qu’elle se réserve un droit dont elle dispose de toute façon (cf. Cour d’appel lux. 1er août 2003, Pas. 32 p. 585).

La demande de donner acte est partant dépourvue d’objet et il n’y a pas lieu d’y faire droit.

3. Les charges locatives

Les consorts GROUPE1.) réclament le paiement d’un montant de 4.072,70 euros au titre des décomptes de charges pour les années 2020 à 2024, ce montant se composant comme suit :

- Soldes charges 2020-2021…….....22,61 euros
- Soldes charges 2021-2022…….....751,50 euros
- Soldes charges 2022-2023…….....1.145,04 euros
- Soldes charges 2023-2024…….....2.153,55 euros

PERSONNE4.) conteste les montants mis en cause pour n’être justifié par aucune pièce.

En l’espèce, sont versés en cause les décomptes de charges de la résidence pour les années 2020 à 2024. D’après les déclarations des parties lors de l’audience des plaidoiries, l’immeuble n’est pas soumis au statut de la copropriété, de sorte que les charges sont réparties en fonction des millièmes.

A l’analyse de ces décomptes, il en ressort que le montant des charges s’élève à

- Période du 01.12.2020 au 30.11.2021…… 11.096,24 euros
- Période du 01.12.2021 au 30.11.2022…… 13.104,50 euros
- Période du 01.12.2022 au 30.11.2023…….12.949,75 euros
- Période du 01.12.2023 au 30.11.2024……..11.534,08 euros

Le tribunal relève que les frais de gérance technique, les frais de scellement de sols, les frais relatifs aux poubelles et les eaux usées restent stables sur la période concernée.

Les frais de chauffages ont augmenté comme suit :

- Période du 01.12.2020 au 30.11.2021……3.903,39 euros
- Période du 01.12.2021 au 30.11.2022……5.759,03 euros
- Période du 01.12.2022 au 30.11.2023……5.135,31 euros
- Période du 01.12.2023 au 30.11.2024……....4.279,01 euros

Les frais d'électricité sont restés plus ou moins stables tandis que les frais d'entretien ont augmenté comme suit :

- Période du 01.12.2020 au 30.11.2021……539,23 euros
- Période du 01.12.2021 au 30.11.2022……457,28euros
- Période du 01.12.2022 au 30.11.2023……1.598,76 euros
- Période du 01.12.2023 au 30.11.2024……..... 721,92 euros

Le tribunal relève encore qu'il ressort des décomptes versés en cause par les consorts GROUPE1.) que la quote-part des charges incombant à PERSONNE4.) a plus que doublé entre la période du 1.12.2020 au 30.11.2021 et celle du 01.12.2023 au 30.11.2024 alors que le montant total des charges est quasiment identique. Au contraire, la part de charges incombant à a boulangerie située au rez-de-chaussée semble être resté stable, à en croire le décompte versé en cause par PERSONNE4.)

Les consorts GROUPE1.) ne fournissent aucune explication quant à cette augmentation significative des charges incombant à PERSONNE4.).

Par ailleurs, le tribunal ne dispose d'aucune information quant au nombre de millièmes que représentent l'appartement loué par PERSONNE4.). De même. Les factures et pièces justificatives afférentes aux frais et les relevés des compteurs ne sont pas versés en cause.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause de rouvrir les débats afin de permettre aux consorts GROUPE1.) de verser l'ensemble des pièces justificatives relatives aux décomptes des charges pour les années 2020 à 2024 et pour leur permettre de prendre position quant aux raisons ayant conduit à l'augmentation significative des charges incombant à PERSONNE4.).

Il y a partant lieu de réserver le surplus des demandes.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résiliée le 20 juin 2025 avec effet 20 septembre 2025,

partant **condamne** PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **3 (trois) mois** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats pour permettre à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de verser l'ensemble des pièces justificatives relatives aux décomptes des charges pour les années 2020 à 2024 et pour leur permettre de prendre position quant aux raisons ayant conduit à l'augmentation significative des charges incombant à PERSONNE4.),

refixe l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique DATE1.).

réserve le surplus, les droits des parties et les frais de l'instance,

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier