Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1434/26
Dossier no. L-BAIL-763/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 15 AVRIL 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

2) PERSONNE4.), demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 13 octobre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 mars 2026, lors de laquelle Maître Stefan SCHMUCK se présenta pour les parties demanderesses, tandis que les parties défenderesses comparurent en personne.

Le mandataire des parties demanderesses et les parties défenderesses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 21 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon chacun pour le tout, sinon individuellement pour le tout, sinon chacun pour la moitié, à leur payer la somme de 8.250.-EUR à titre de loyers impayés pour la période de juin à octobre 2024, ainsi que la somme de 6.600.-EUR au titre des indemnités d'occupation dues pour la période de novembre 2024 à février 2025.

Ils sollicitent encore la condamnation des défendeurs à leur verser 8.000.-EUR correspondant aux frais de remise en état de l'immeuble restitué, de sorte que le montant total réclamé s'élève à 22.850.-EUR, à augmenter des intérêts légaux à compter de la requête, intérêts eux-mêmes majorés de trois points de pourcentage à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent en outre que les défendeurs soient condamnés à leur payer 4.950.-EUR à titre de dommages et intérêts pour les manquements fautifs ayant caractérisé l'exécution du contrat de bail, ainsi qu'une somme de 2.500.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Ils requièrent enfin que PERSONNE4.) et PERSONNE3.) soient condamnés à supporter l'intégralité des frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que par contrat de bail du 6 octobre 2014, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 1.650.-EUR.

Ils indiquent que, par jugement du 18 mars 2025, la Justice de paix de et à Luxembourg a retenu que le bail avait été valablement résilié en date du 29 avril 2024, avec effet au 31 octobre 2024, et qualifié les défendeurs d'occupants sans droit ni titre à partir du 1er novembre 2024. Ils précisent que les lieux ont finalement été libérés et les clés restituées le 2 mars 2025.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment que les défendeurs ont cessé tout paiement dès le mois de juin 2024 et sont demeurés intégralement défaillants jusqu'à leur départ, de sorte que les loyers échus entre juin et octobre 2024, ainsi que les indemnités d'occupation dues pour la période de novembre 2024 à février 2025, seraient restés impayés.

Ils soutiennent encore que l'immeuble leur a été restitué dans un état d'absence totale d'entretien et de saleté, nécessitant l'enlèvement de nombreux objets laissés sur place ainsi qu'un nettoyage complet, générant des frais qu'ils estiment à 8.000.-EUR.

Ils ajoutent avoir subi un dommage résultant du comportement fautif des défendeurs, qu'ils décrivent comme un refus total d'exécuter les obligations issues du contrat, conjugué à un maintien

dans les lieux sans droit ni titre les privant tant de la contrepartie financière du bail que de la jouissance de leur bien. Ils évaluent ce préjudice à 4.950.-EUR.

À l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont indiqué que, dans un premier temps, elles avaient sollicité un devis afin de faire procéder au nettoyage des lieux, laissés dans un état lamentable, ainsi qu'à l'enlèvement des effets appartenant aux parties défenderesses.

Ces dernières leur auraient d'ailleurs donné mandat pour effectuer les prestations en cause, ne souhaitant pas procéder elles-mêmes au débarras des lieux.

Toutefois, au vu du fait que les parties défenderesses auraient estimé le devis, d'un montant supérieur à 9.000.-EUR, trop élevé, elles auraient finalement fait appel à un homme à tout faire, lequel aurait réalisé lesdites prestations pour la somme de 4.640.-EUR.

Dans un premier temps, les parties défenderesses ont, pour leur part, reconnu redevoir les montants réclamés à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation, tout en contestant le montant des dégâts locatifs sollicités, au motif que ceux-ci auraient été causés par l'entreprise de déménagement.

Toutefois, après quelques tergiversations, les parties défenderesses ont également reconnu être à l'origine desdits désordres et ne pas avoir procédé à la libération complète des lieux, y ayant laissé leurs effets personnels, ni à leur nettoyage.

Elles ont cependant estimé que le montant réclamé par les parties requérantes serait trop élevé et ont proposé de s'acquitter de la somme de 2.400.-EUR.

Elles ont en outre sollicité àque la caution versée soit déduite du montant total réclamé.

Face aux contestations émises par les parties requérantes à cet égard, alors qu'en réalité aucune caution n'aurait été versée, les parties défenderesses ont déclaré qu'elles fourniraient une preuve du paiement de ladite caution.

En outre, elles ont sollicité l'octroi d'un plan de paiement, invoquant leur situation financière précaire.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1728, alinéa 2, du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi que des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en paiement des arriérés de loyers et de l'indemnité d'occupation pour la somme réclamée de (8.250 + 6.600) 14.850.-EUR.

Concernant les dégâts locatifs et les frais de remise en état, notamment en ce qui concerne le nettoyage des lieux, il convient de rappeler que, selon l'article 1732 du Code civil, le preneur

répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à l'article 1732 précité du même Code, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu des dégradations excédant celles résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il existe une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Au vu de l'état des lieux de sortie versé par les requérants, des clichés y annexés, ainsi que de la preuve de paiement de la somme de 4.640.-EUR relative au nettoyage et au débarras des lieux, il y a lieu de condamner les parties défenderesses au paiement dudit montant.

Quant à la somme de 4.950.-EUR réclamée à titre de préjudice consécutif au comportement fautif des défendeurs, décrit comme un refus total d'exécuter les obligations issues du contrat, le tribunal relève que les requérants ont déjà été indemnisés pour le non-paiement des loyers et pour les dégâts locatifs causés. Dès lors, à défaut d'établir l'existence d'un préjudice distinct, la demande en question fait double emploi avec les autres demandes pécuniaires déjà accordées et est partant à rejeter.

En ce qui concerne la compensation avec la garantie locative, il résulte du contrat de bail conclu entre parties que la garantie locative à fournir par les locataires s'élève à 2.400.-EUR.

Le contrat mentionne en outre que « *la garantie de 2.400.-EUR a été remise par Monsieur PERSONNE5.) (ancien propriétaire)* ».

Toutefois, cette clause ne précise pas de façon claire et équivoque à qui la garantie a été remise par l'ancien propriétaire.

En outre, cette question n'a pas été soumise au débat contradictoire, de sorte qu'il y a lieu de réserver la demande reconventionnelle portant sur le remboursement la garantie locative ainsi que les accessoires.

Dès lors afin de permettre aux parties de prendre position sur cet élément, il y a lieu de réserver la demande reconventionnelle portant sur la restitution de la garantie locative ainsi que les accessoires et la demande en obtention de délais de paiement.

PAR CES MOTIFS

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

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement au titre des arriérés de loyers, d'indemnité d'occupation et de dégâts locatifs fondée pour la somme de EUR 19.490.-EUR;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention de la somme de 4.950.-EUR à titre de dommages et intérêts ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 1er juin 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** afin de permettre aux parties de prendre position quant à la clause 7 du contrat de bail relative à la garantie locative;

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Frédéric GRUHLKE, juge de paix, assisté de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Frédéric GRUHLKE Sang DO THI