Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2104/26
L-BAIL-69/26

Audience publique du 1er juin 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

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant en personne,

e t

1)PERSONNE2.),
2)PERSONNE3.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses originaires,
parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Thibaut GROENINGER, avocat, demeurant à L-5884 Howald, 304A, route de Thionville.

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 6 janvier 2026 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-69/26.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi le 2 mars 2026 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 11 mai 2026, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta personnellement tandis que Maître Thibaut GROENINGER se présenta pour les parties défenderesses.

Les parties furent entendues en leurs explications et déclarations.

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 2026 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer.

Aux termes de cette requête, PERSONNE1.) expose ce qui suit :

SCAN

A l'audience des plaidoiries du 20 avril 2026, le tribunal ordonna aux parties de se remettre mutuellement les pièces à l'audience et refixa l'affaire pour plaidoiries au 11 mai 2026

A l'audience des plaidoiries du 11 mai 2026, PERSONNE1.) demande au tribunal de :

- dire que le bail signé en 2022 n'est pas soumis aux nouvelles dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telles qu'introduites par la loi du 23 juillet 2024,
- dire que, faute de résiliation valable, le contrat de bail a été prorogé jusqu'au 15 juin 2026 et que suivant courrier du 9 avril 2026, le bailleur a valablement résilié le bail avec effet au 15 juin 2026,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du montant de 13.400,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois d'octobre 2025 à mai 2026 avec les intérêts légaux à partir du premier de chaque mois,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement des frais du constat de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 29 septembre 2025 à hauteur de 930,46 euros,
- voir condamner les parties défenderesses à garantir au requérant et à tous corps de métier, endéans un délai de 3 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, accès aux installations du local chaufferie pour toute période et durée nécessaire pour les vérifications jusqu'à la remise en état définitive,
- voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité de 300,- euros par jour à titre de non-jouissance paisible des lieux à compter du 3 décembre 2025 jusqu'à la date d'audience, soit un montant total de (160 jours x 300 =) 48.000,- euros.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 10 juin 2022, ayant pris effet le 15 juin 2025, sa mère PERSONNE4.) (décédée en date du DATE1.)) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) un studio-appartement meublé sis à L-ADRESSE3.) moyennant

paiement d'un loyer mensuel de 1.200,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros.

Il fait valoir que par courrier réceptionné le 30 mai 2025, les locataires ont résilié le bail avec effet au 31 juillet 2025. Il estime cependant que cette résiliation n'est pas valablement intervenue, pour ne pas respecter l'échéance fixée au contrat, de sorte que le contrat a été prorogé pour une nouvelle période d'une année jusqu'au 15 juin 2026.

Il leur reproche encore que la lettre de résiliation a été rédigée en anglais, que contrairement aux affirmations des locataires, elle n'est ni conforme à la loi luxembourgeoise ni aux stipulations contractuelles et qu'elle ne précise pas de date pour la restitution des lieux.

Il conclut à la « nullité » de la résiliation alors que les locataires ont volontairement et sans formuler de réserves payé les loyers des mois de juin à septembre 2025 et qu'elles ont, suite à la mise en demeure, fourni l'assurance telle que requise par le bailleur. Les locataires auraient par ailleurs demandé à pouvoir sous-louer les lieux jusqu'au 15 juin 2026 et se seraient lancées à la recherche de sous-locataires.

Il ne conteste pas que, dans un esprit de conciliation, il a autorisé la sous-location jusqu'à la fin du bail, mais qu'en attendant, les locataires devaient néanmoins payer les loyers et les charges. Il explique avoir eu une réunion avec les locataires lors de laquelle il a remarqué un certain nombre de dégâts empêchant une relocation, à moins d'accepter une diminution du loyer. Il fait valoir que les locataires ont proposé plusieurs candidats, qu'un seul semblait sérieux, mais qu'il s'est finalement désisté vers la mi-septembre. Finalement, en date du 9 septembre 2025, les locataires auraient informé le requérant qu'elles avaient renoncé à leur projet de sous-location.

Il en déduit que par leur agissements, les locataires ont renoncé à leur résiliation avec effet au 31 juillet 2025 et ont accepté la prorogation du bail jusqu'au 15 juin 2026.

Au vu des complications rencontrées, le requérant affirme avoir utilisé la faculté prévue au contrat de faire une inspection quadriannuelle des lieux aux fins de faire constater l'état des lieux loués et de le faire acter par un huissier de justice. A ces fins, l'huissier de justice Gilles HOFFMANN serait venu sur place en date du 29 septembre 2025 et aurait dressé un procès-verbal de constat en présence des locataires, assistées de leur mandataire. Il soutient que ce dernier aurait à tort prétendu qu'il s'agissait d'un état des lieux de sortie. Il affirme avoir refusé la remise des clés compte tenu du fait que le bail a été prorogé jusqu'au 15 juin 2026. Il explique avoir dû envoyer un rappel aux locataires pour le paiement du loyer et de l'avance sur charges du mois d'octobre 2025

Le requérant soutient qu'au vu des constatations de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN, il serait établi que les lieux ne se trouvent pas en bon état et qu'une remise en état s'avère nécessaire. Il donne à considérer qu'à ce jour, les locataires n'ont pas entrepris la moindre démarche pour effectuer les travaux qui s'imposent.

Le requérant fait valoir que par courrier recommandé du 9 avril 2026, il a donné congé formel aux locataires pour résilier le bail avec effet au 15 juin 2026 et il leur a donné

rendez-vous à 14:00 heures pour un état des lieux de sortie en présence d'un huissier de justice. Par courrier du 27 avril 2026, le mandataire des locataires ne se serait pas opposé à un tel état des lieux de sortie.

Le requérant explique encore qu'en date du 2 décembre 2025, des problèmes de chauffage et de qualité d'eau potable se sont manifestés dans l'immeuble litigieux, de sorte qu'il a, par courrier recommandé et par courriel, demandé aux locataires de lui donner accès aux lieux loués pour le lendemain, 3 décembre 2025, à 17:00 heures, pour faire effectuer les réparations nécessaires par un technicien.

Le 3 décembre 2025, le mandataire des locataires aurait indiqué ne pas pouvoir se présenter à tel court délai.

Il donne à considérer qu'aux termes du contrat de bail, les locataires doivent lui garantir 24/7 un accès à la salle technique et que leur refus injustifié constitue une privation de jouissance, pour laquelle il demande à être indemnisé.

Il reproche ensuite aux locataires d'avoir fait dresser un procès-verbal de constat unilatéral par un autre huissier de justice en date du 11 décembre 2025 et qu'il résulte de ce constat que les locataires n'ont toujours pas effectué les travaux de remise en état. Ce serait encore à tort que les locataires ont remis les clés à cet huissier de justice et demandent actuellement au bailleur de les faire récupérer en l'étude de ce dernier. Il conteste par ailleurs que les clés remises à l'huissier constituent celles qui ont été remises en début de bail.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) contestent toutes les affirmations de PERSONNE1.) qui ne seraient prouvées par aucune pièce versée au dossier.

Elles estiment avoir valablement résilié le bail par lettre recommandée du 21 mai 2025 avec un préavis de deux mois et elles affirment avoir quitté les lieux loués en date du 26 juillet 2025.

Elles se basent sur les dispositions de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation aux termes duquel le bail est prorogé à durée indéterminée, sauf les cas prévus par cet article. Elles en déduisent qu'après l'écoulement de la première période d'une année, le bail est devenu un bail à durée indéterminée, de sorte que leur résiliation est valablement intervenue pour le 30 juillet 2025.

Elles concluent ainsi au rejet de la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges d'octobre 2025 à mai 2026.

Elles contestent encore l'existence de dégâts locatifs alors qu'il résulterait du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Pierre BIEL du 11 décembre 2025 que les lieux se trouvaient dans un bon état général et que les quelques réserves relevées ne dépasseraient pas l'usure normale. Elles demandent partant au tribunal de rejeter toutes les demandes au titre de dégâts locatifs.

Les parties défenderesses demandent, à titre reconventionnel, à se voir rembourser la somme de 2.400,- euros du chef des loyers des mois d'août et de septembre 2025

qui auraient uniquement été payés sous la pression de PERSONNE1.). Elles sollicitent par ailleurs la restitution de la garantie locative à hauteur de 2.400,- euros avec les intérêts légaux à compter du 2 octobre 2025 et avec la majoration légale de 10% du loyer mensuel par période mensuelle de retard en application de l'article 5 (2bis) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elles reprochent à PERSONNE1.) d'avoir, par la description humiliante et dégradante de la lettre du 30 septembre 2025, causé une atteinte à leur dignité et à leur honneur. Elles soutiennent encore qu'il a formulé à maintes reprises des menaces procédurales comme moyen de pression illicite en réclamant systématiquement des frais administratifs exorbitants et en ayant introduit plusieurs actions en justice simultanément. Elles estiment que PERSONNE1.) a de ce fait engagé sa responsabilité civile sur le fondement des articles 1382 et 1383 et elles réclament une indemnisation du dommage moral causé, le montant devant être apprécié *ex aequo et bono* par le tribunal.

Elles reprochent par ailleurs à PERSONNE1.) un refus obstiné d'accepter la restitution des clés. PERSONNE1.) ferait preuve d'une particulière mauvaise foi en reprochant d'un côté aux locataires de ne pas garantir l'accès aux lieux loués et de refuser d'un autre côté la restitution des clés.

Elles estiment que ce comportement leur cause non seulement un préjudice moral, mais également un préjudice matériel considérable à titre de frais d'huissier et d'avocat exposés pour faire face aux procédures abusives de PERSONNE1.). Elles demandent ainsi à se faire rembourser le montant total de 8.229,82 euros déboursés de ce chef.

Elles réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) à l'entièreté des frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 10 juin 2022, ayant pris effet le 15 juin 2022, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) un studio-appartement meublé sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros.

Il est constant en cause qu'en date du DATE1.), PERSONNE4.) est décédée et que la totalité de sa succession est échue à son fils unique PERSONNE1.).

- La demande en paiement des loyers et avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement du montant de 13.400,- à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois d'octobre 2025 à mai 2026 en soutenant que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié avec effet au 31 juillet 2025 et qu'il a partant été prorogé jusqu'au 15 juin 2026.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande et elles reprochent à PERSONNE1.) de refuser abusivement la résiliation du bail et la restitution des clés.

Il convient dès lors dans un premier temps d'analyser si PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont valablement résilié le contrat de bail par courrier recommandé du 21 mai 2025 avec effet au 31 juillet 2025.

A titre liminaire, le tribunal note que le fait que la lettre de résiliation a été rédigée en langue anglaise ne porte pas à conséquence alors qu'il résulte de l'ensemble des éléments du dossier que PERSONNE1.) a très bien saisi le contenu de cette lettre.

Aux termes du contrat signé en date du 6 juin 2022, le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année du 15 juin 2022 au 15 juin 2023. Le contrat précise que « *Le bail sera automatiquement et tacitement reconductible pour une même période d'une année et ainsi de suite sauf s'il est dénoncé moyennant lettre recommandée au plus tard 2 (deux) mois avant son échéance par les locataires ou le bailleur.* »

PERSONNE1.) estime qu'en application de cette clause, le contrat de bail se proroge d'année en année tandis qu'PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont d'avis qu'en vertu de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tout bail qui vient à expiration est prorogé à durée indéterminée.

Le tribunal se doit de noter que l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel invoqué par les parties défenderesses résulte d'une modification qui a été apportée par la loi du 23 juillet 2024 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil.

Etant donné que la loi du 23 juillet 2024 est entrée en vigueur après la signature du contrat de bail et qu'elle ne prévoit pas de disposition dérogatoire quant à l'entrée en vigueur pour l'article 12, il y a lieu de retenir que l'ancienne version de l'article 12 est applicable au présent litige.

L'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel qu'applicable au bail conclu entre parties se lit comme suit :
« *Tout contrat de bail visé par la présente loi, (…) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que (…)* »

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, le bail ne s'est pas prorogé à durée indéterminée après l'expiration de la première année.

Il s’ensuit qu’en donnant congé par courrier du 21 mai 2025, les locataires n’ont pas respecté un délai de deux mois avant l’échéance du bail, de sorte que le bail a en principe été prorogé pour une nouvelle période d’une année jusqu’au 15 juin 2026.

Si le locataire résilie fautivement de manière unilatérale le contrat de bail avant son terme, tel le cas en l’espèce, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résiliation du contrat de bail accompagnée d’une demande en condamnation des sommes prévues à l’article 1760 du code civil. Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu’à la fin du contrat de bail. Néanmoins le bailleur peut commettre un abus de droit en exigeant l’exécution forcée de la convention de bail (TAL, 22 décembre 2004, numéro 90309 du rôle).

Il y a abus de droit lorsqu'une partie agit dans son seul intérêt en vue de retirer un avantage disproportionné par rapport aux inconvénients que subit son cocontractant. L'exercice d'un droit peut se révéler abusif même s'il fait suite à une faute du cocontractant ; la faute du débiteur en défaut d'exécution de ses obligations ne le prive donc pas du droit d'invoquer l'abus de droit de son créancier à l'occasion de l'exercice par celui-ci de la faculté d'opter entre l'exécution forcée et la résolution de la convention (TAL, 18 février 2000, numéro 64404 du rôle).

Ainsi, c’est principalement dans l’hypothèse où le bailleur poursuit l’exécution du contrat, alors que le preneur ne fait plus face à ses obligations ou a quitté les lieux, que la théorie de l’abus trouve application. En matière locative, le bailleur se doit dès lors de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l’indisponibilité du bien loué, et il est tenu de consentir un effort raisonnable afin de trouver un nouveau locataire (Les Novelles, Le louage des choses, La Haye & Vankerckhove, éditions Larcier n° 417).

L’obligation d’exécution de bonne foi des contrats impose ainsi au bailleur, informé des intentions de son locataire, de collaborer activement à la recherche d’une solution qui concilie les intérêts légitimes et respectifs des parties.

En effet, tout créancier doit prendre les mesures raisonnables qui s’imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l’étendue. La partie lésée risque, au cas où elle n’exécute son obligation à cet égard, de limiter son droit à la réparation du dommage dans la mesure où il aurait pu être évité ou empêché.

Il relève du pouvoir du juge, qui statue souverainement en fait, de retenir l’abus de droit éventuel du bailleur qui refuse de résilier anticipativement le bail, malgré les raisons légitimes du locataire et ses offres suffisantes d’indemnité compensatoire ; tout dépend des circonstances (La Haye & Vankerckhove, op cit, n° 417).

Au vu des considérations qui précèdent, il convient de retenir que si la demande d’exécution du contrat en soi n’est pas critiquable, toujours est-il qu’il appartient au bailleur de limiter le dommage et il appartient au tribunal d’examiner si les répercussions de l’exécution forcée du contrat sur le locataire ne dépassent pas les limites de l’exercice normal du droit du bailleur.

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience que s'il est certes vrai que PERSONNE1.) a de suite contesté la validité de cette résiliation, il y a néanmoins eu des discussions tant avec feue PERSONNE4.) qu'avec PERSONNE1.) concernant une éventuelle sous-location des lieux loués.

C'est dans ce contexte qu'PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont payé les loyers et avances sur charges des mois d'août et de septembre 2025, ce qui ne signifie cependant pas qu'elles ont renoncé à leur demande en résiliation du bail. Il en est de même du fait qu'elles auraient fait parvenir une attestation d'assurance à PERSONNE1.).

Il est constant en cause qu'PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux au plus tard le 29 septembre 2025, date à laquelle l'huissier de justice Gilles HOFFMANN a dressé un procès-verbal de constat à la demande de PERSONNE1.) pour faire constater d'éventuels dégâts causés par les locataires.

A l'issue de ce constat, PERSONNE1.) a refusé de prendre possession des clés en déclarant à l'huissier qu'il ne s'agissait pas d'un état des lieux de sortie, mais d'une visite quadriannuelle telle que prévue au contrat de bail et que le contrat n'avait pas été valablement résilié par les locataires.

En date du 2 octobre 2025, le mandataire d'PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) a réitéré leur intention de voir le contrat de bail résilié et a mis PERSONNE1.) en demeure d'accepter sans délai les clés des lieux loués.

PERSONNE1.) a de nouveau refusé la restitution des clés.

Se prévalant d'un prétendu problème de chaudière et d'eau potable, PERSONNE1.) a, par courrier recommandé et courriel du 2 décembre 2025, avisé PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de la nécessité d'un visite quadriannuelle urgente le lendemain 3 décembre 2025 à 17:00 heures. Il a indiqué que si elles ne se présentaient pas, elles s'exposeraient à une demande en justice de 4.500,- euros par mois « pour empêchement de jouissance normale » et à une demande en remise en état des lieux.

Par courriel du 3 décembre 2025, PERSONNE1.) a été informé que ni PERSONNE3.) et PERSONNE2.), ni leur mandataire n'étaient disponibles à tel court délai et la date du 11 décembre 2025 lui a été proposée dans la mesure où l'huissier de justice Pierre BIEL avait été mandaté afin de dresser un état des lieux de sortie et de procéder à la remise des clés.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) ne s'est pas présenté le 11 décembre 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) affirment avoir remis les clés des lieux loués à l'huissier de justice Pierre BIEL qui l'a acté ainsi dans son procès-verbal.

Par courrier recommandé du 5 janvier 2026, le mandataire d'PERSONNE3.) et PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) que les clés se trouvent désormais sous scellés en l'étude de l'huissier de justice Pierre BIEL.

Au vu de la chronologie des faits décrits ci-avant, le tribunal retient que PERSONNE1.), informé du départ de ses locataires, a organisé en date du 29 septembre 2025 un état des lieux, qu'il qualifie certes de droit de visite quadriannuel, mais qui avait pour but de faire constater les dégâts causés par les locataires. S'il est certes vrai qu'un bailleur a le droit de visiter les lieux loués en cours de bail, il est néanmoins inhabituel de se faire assister par un huissier de justice, si ce n'est pour faire dresser un état des lieux de sortie.

Au mois de décembre 2025, PERSONNE1.) exige de ses locataires de lui garantir l'accès aux lieux loués du jour au lendemain en avançant un prétendu problème de chaudière et d'eau potable, pour lequel il ne verse cependant aucune pièce au dossier. Les locataires et leur mandataire empêchés lui proposent une date la semaine suivante, le 11 décembre 2025, à laquelle PERSONNE1.) ne comparaît pas malgré la prétendue persistance des problèmes de chaudière.

Actuellement, PERSONNE1.) reproche toujours aux locataires de ne pas lui garantir l'accès aux lieux loués.

Au vu des circonstances de l'espèce, le tribunal retient qu'au plus tard le 11 décembre 2025, PERSONNE1.) aurait dû accepter les clés, si ce n'était-ce que pour prévenir les dommages à la chaudière dont il se prévaut.

Par ailleurs, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait d'une quelconque façon activement collaboré à la recherche d'une solution conciliant les intérêts légitimes et respectifs des parties.

Ainsi, le fait pour PERSONNE1.) d'insister sur l'exécution du contrat de bail jusqu'à son terme et de refuser systématiquement la restitution des clés constitue un abus de droit et un manque de bonne foi dans son chef, de sorte que sa demande en paiement des loyers jusqu'au terme contractuel du bail est à déclarer non fondée.

Il y a partant lieu de retenir la résiliation du bail avec effet au 11 décembre 2025, de sorte que PERSONNE1.) peut encore valablement prétendre au paiement des loyers du 1er octobre 2025 au 11 décembre 2025.

PERSONNE1.) réclame actuellement le montant total de 13.400,- euros pour huit mois de location, soit un montant mensuel de 1.675,- euros, alors qu'aux termes du contrat signé en date du 6 juin 2022 les parties avaient convenu d'un loyer mensuel de 1.200,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros, soit d'un montant mensuel de 1.400,- euros.

A défaut d'avenant signé entre parties concernant une augmentation du loyer et à défaut de notification formelle ayant été adressée aux locataires concernant une augmentation des avances sur charges, la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant total de [1.400 + 1.400 + (1.400 ÷ 31 x 11 =) 496,77 =] 3.296,77 euros.

Le contrat de bail prévoyant une clause de solidarité entre les locataires, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement du montant de 3.296,77 euros.

- La demande tendant à la réparation des dégâts

PERSONNE1.) demande à voir condamner les parties défenderesses à effectuer les travaux de remise en état tels qu'ils s'imposent au vu du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 29 septembre 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) s'y opposent en soutenant que l'état des lieux de sortie de l'huissier de justice Pierre BIEL du 11 décembre 2025 ne fait pas état de dégâts dépassant l'usure normale.

Le tribunal se doit de noter que PERSONNE1.) n'a pas chiffré sa demande. Or, une demande non chiffrée est une demande indéterminée qui doit être déclarée irrecevable.

- La demande en paiement à titre d'indemnisation du fait de la privation de jouissance et tendant à garantir un accès aux lieux loués

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant total de 48.000,- euros à titre d'indemnisation pour non-jouissance paisible des lieux à partir du 3 décembre 2025. Il demande par ailleurs à voir condamner les parties défenderesses à lui garantir, endéans un délai de trois jours, un accès aux installations du local chaufferie pour pouvoir effectuer les travaux qui s'imposent. Il reproche aux locataires de lui avoir causé un grave préjudice du fait de ne pas avoir garanti l'accès au local technique 24/7 tel que prévu au contrat.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum et elles donnent à considérer que depuis le 11 décembre 2025 elles ont mis les clés à disposition du bailleur.

Si le contrat de bail prévoit certes que les locataires s'engagent à garantir au bailleur un droit de passage 24/7 pour toute opération de maintenance en la chaudière adjacente, le tribunal se doit de noter que PERSONNE1.) ne verse pas de pièces documentant un quelconque problème ayant nécessité l'accès à la chaufferie.

L'ensemble de ses affirmations à cet égard restent partant à l'égard de pures allégations et il convient de le débouter de ces demandes.

- La demande en paiement à titre de frais d'huissier de justice

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 930,46 euros à titre de frais d'huissier de justice.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de cette demande.

Le contrat de bail prévoit effectivement la possibilité pour le bailleur de visiter les lieux au moins quatre fois par an. Or, le contrat ne précise pas que ces visites se feront en présence d'un huissier de justice aux frais des locataires.

Tel qu'il a été indiqué ci-avant, la présence d'un huissier de justice est usuellement requise afin de dresser un état des lieux de sortie.

Etant donné que PERSONNE1.) insiste sur le fait que le procès-verbal de constat du 29 septembre 2025 n'est pas un état des lieux de sortie, mais qu'il s'agit d'une simple visite du bailleur, il devra supporter lui-même les frais de l'huissier de justice qu'il a cru utile d'engager.

- La demande reconventionnelle en remboursement des loyers des mois d'août et de septembre 2025

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent le remboursement du montant de 2.400,- euros à titre de loyers payés pour les mois d'août et de septembre 2025 en affirmant que le bail a valablement pris fin le 31 juillet 2025.

PERSONNE1.) conteste cette demande.

Compte tenu des développements qui précèdent, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont tenues au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'au 11 décembre 2025, de sorte que leur demande en restitution des loyers des mois d'août et de septembre 2025 est à déclarer non fondée.

- La demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) à leur restituer le montant de 2.400,- euros payé en début de bail à titre de garantie locative et à leur payer la majoration de 10% du loyer mensuel par période mensuelle de retard en application de l'article 5 (2bis) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE1.) s'y oppose, sinon demande au tribunal de réserver cette demande.

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations

ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Etant donné qu'outre la demande en paiement d'arriérés de loyers, PERSONNE1.) ne formule pas d'autre demande chiffrée à l'égard des locataires, il convient de faire droit à la demande en remboursement de la garantie locative et d'ordonner la compensation judiciaire avec la créance du bailleur.

Par contre, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en paiement de la majoration telle que prévue par l'article 5 (2bis) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors que cette disposition légale a été introduite par la loi du 23 juillet 2024 et ne s'applique pas au présent contrat de bail qui a été conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi.

- La demande reconventionnelle à titre d'indemnisation du préjudice moral

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent une indemnisation du dommage moral causé par le comportement de PERSONNE1.) et elles laissent au tribunal le soin d'apprécier le montant *ex aequo et bono*.

PERSONNE1.) conteste cette demande.

A défaut d'être chiffrée, la demande des parties défenderesses est à déclarer irrecevable pour constituer une demande indéterminée.

- La demande reconventionnelle en paiement à titre de frais d'avocat

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant total de 8.229,82 euros à titre de frais d'avocat déboursés dans le cadre de la présente affaire.

PERSONNE1.) s'y oppose.

La possibilité pour une partie de réclamer une indemnité de procédure dans les conditions imposées par l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne prive pas cette partie de son droit de recevoir réparation intégrale du préjudice qu'elle a subi en relation avec la faute commise par son adversaire, y compris les honoraires d'avocat, et de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice. (Cour de Cassation 9 février 2012, n° 2881 du registre).

A défaut de pièces justifiant le paiement des notes d'honoraires versées en cause, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) restent en défaut de justifier le préjudice allégué, de sorte que leur demande doit être déclarée non fondée.

- Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise, il convient de les débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la pure forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de ses demandes en paiement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l'exécution forcée du bail jusqu'au 15 juin 2026,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges partiellement fondée pour le montant de 3.296,77 euros, **déboute** pour le surplus,

dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) à titre de restitution de la garantie locative fondée pour le montant de 2.400,- euros,

par compensation, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 896,77 euros avec les intérêts légaux à compter du 6 janvier 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) tendant à la remise en état des lieux,

dit les demandes de PERSONNE1.) non fondées pour le surplus, partant en **déboute**,

déclare irrecevable la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) à titre de dommage moral,

dit non fondées pour le surplus les demandes reconventionnelles d'PERSONNE3.) et de PERSONNE2.), partant en **déboute**,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute**,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.)

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 Lex REUTER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Lex REUTER Greffier assumé