

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1668/25
L-BAIL-60/25

Audience publique du 19 mai 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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **F-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **F-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Laurent RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 mars 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Samira MABCHOUR se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 avril 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Laurent RIES et Maître Samuel BECHATA, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, 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 avait été remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 27 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 25 juin 2024 aux torts exclusifs du locataire, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, de l'entendre condamner à leur payer la somme de 5.940.- EUR à titre d'arriérés de loyer, de dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} juin 2024 et de fixer l'indemnité d'occupation à 1.700.- EUR par mois.

Les requérants sollicitent encore la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur requête, les requérants exposent que suivant contrat de bail à durée indéterminée signé en date du 25 juin 2024 avec effet au 12 juillet 2024, ils ont donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.) à PERSONNE3.) moyennant un loyer s'élevant à 1.700.- EUR par mois et d'avances sur charges mensuelles à hauteur de 280.- EUR.

Toutefois, la partie défenderesse aurait cessé de payer les loyers et avances sur charges pour accumuler 5.940.- EUR d'arriérés.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont fait valoir que le locataire a quitté les lieux en date du 6 avril 2025 et qu'en raison de dégâts

locatifs, l'appartement en question n'aurait pas pu être reloué. À ce titre, il conviendrait de réserver leur demande formulée à l'audience à titre d'indemnité de relocation en attente de la réalisation d'un état des lieux qui serait planifié pour le 8 mai 2025. Les requérants ont encore demandé à ce que la garantie locative soit maintenue et non imputée sur les loyers en souffrance tel que sollicité par la partie défenderesse.

La partie défenderesse a déclaré reconnaître redevoir 2 mois de loyers ainsi que le prorata de la durée effectivement occupée pour le mois d'avril 2025, tout en précisant avoir quitté les lieux le 4 avril et non pas le 6. Elle a encore demandé à ce que la garantie locative soit imputée sur le montant des arriérés de loyers.

Finalement, les parties se sont accordées pour réserver toute demande en relation avec d'éventuels dégâts locatifs.

Appréciation

La demande est recevable pour avoir été faite dans la forme légale.

Quant au fond, les parties s'accordent pour dire que le locataire redoit les loyers pour le mois de février et mars 2025.

Toutefois, les bailleurs estiment avoir droit aux loyers pour le mois d'avril 2025 dans son entièreté, tandis que le locataire estime être tenu pour les 4 jours qu'il aurait effectivement encore occupé les lieux.

Le loyer est en principe dû en son intégralité pour chaque mois entamé, c'est-à-dire jusqu'au mois d'avril 2025 inclus.

Il convient partant de condamner la partie défenderesse à payer aux requérants la somme de 5.940.- EUR à titre d'arriérés de loyer et de charges inclus.

Le tribunal constate encore que les demandes en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement du locataire sont devenues sans objet.

En ce qui concerne la demande de la partie défenderesse en compensation de la garantie locative avec les loyers réduits, il y a lieu de réserver celle-ci.

En effet, 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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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).

Dans la mesure où le volet indemnité de relocation/dégâts locatifs est réservé, le tribunal ne saurait pas non plus toiser la demande relative à la garantie locative, de sorte qu'il y a également lieu de la tenir en suspens.

Dès lors, le tribunal réserve encore la demande à titre d'indemnité de relocation/dégâts locatifs, la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

constate que les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux ainsi que celle tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation sont devenues sans objet,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.940.- EUR ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance,

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 24 septembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière