

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2049/25  
L-BAIL-476/24

**Audience publique du 16 juin 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 **L-ADRESSE1.)**
- 2 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**
- 4 ) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

**PERSONNE5.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE5.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Marie MARTINI, avocate, en remplacement de Maître Franck FARJAUDON, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 août 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Franck FARJAUDON se présenta pour PERSONNE5.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 novembre 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 2 juin 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Brahim SAHKI, en remplacement de Maître Jean TONNAR, et Maître Marie MARTINI, en remplacement de Maître Franck FARJAUDON, 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 fixé,

## **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 5 juillet 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait convoquer PERSONNE5.) 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 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 13.195,75.- EUR à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges ainsi que de décompte charges, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants sollicitent encore la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

À l'appui de leur requête, les requérants exposent que suivant contrat de bail à durée indéterminée signé en date du 22 novembre 2022, ils ont donné en location un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de la résidence « ADRESSE6.) », sise à L-ADRESSE7.) moyennant un loyer s'élevant à 1.650.- EUR par mois et d'avances sur charges mensuelles à hauteur de 250.- EUR.

Toutefois, la partie défenderesse n'aurait plus réglé les loyers et avances sur charges pour les mois de janvier à juin 2024 pour accumuler 11.400.- EUR d'arriérés.

S'y ajouterait le décompte de charges pour la période de décembre 2022 à novembre 2023 pour un montant de 1.795,75.- EUR resté impayé.

L'ensemble de ces manquements constitueraient des fautes graves justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que le déguerpissement du locataire.

À l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont fait valoir que le locataire a quitté les lieux au courant du mois de septembre 2024, de sorte que la somme de 14.850.- EUR serait redue à titre d'arriérés de loyers et 2.250.-EUR pour les avances sur charges locatives, montants auxquels ils ont augmenté leur demande.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, ils ont fait valoir que l'intégralité du mois de septembre 2024 serait due à titre d'arriéré de loyer. En outre, il n'y aurait eu aucun trouble de jouissance dans le chef du locataire, de sorte que l'intégralité du loyer est due. Finalement, au vu des contestations de la partie défenderesse, les requérants ont demandé à réserver le volet relatif au décompte charges.

La partie défenderesse pour sa part n'a pas contesté redevoir les loyers et avances sur charges sauf celui de septembre 2024, alors qu'elle aurait quitté les lieux en date du 12 septembre 2024, de sorte qu'elle ne serait redevable que du prorata correspondant à la période effectivement occupée, soit 660.- EUR.

Toutefois, elle estime avoir droit à titre reconventionnel à une réduction de loyer correspondant à un mois entier, alors qu'elle aurait été troublée dans sa jouissance des lieux. Elle fait valoir qu'un des bailleurs se serait introduit sans autorisation dans les locaux loués. Il y aurait encore lieu de déduire les frais pour un lave-vaisselle qu'elle aurait déboursés. Finalement, concernant le décompte de charges pour la période de décembre 2022 à novembre 2023, elle n'aurait jamais reçu de pièces justificatives de sorte que celui-ci serait contesté. Toutefois, elle ne s'est pas opposée à réserver ce poste afin de permettre aux requérants de verser les justificatifs.

## **Appréciation**

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

Quant au fond, il y a lieu de constater que la demande en résiliation et en déguerpissement est devenue sans objet.

Concernant les arriérés de loyers et d'avances sur charges, les parties s'accordent pour dire que le locataire redoit les mois de janvier à août 2024.

Toutefois, les bailleurs estiment avoir droit aux loyers et avances sur charges pour le mois de septembre 2024 dans son entièreté, tandis que la locataire estime être tenue pour les 12 jours pendant lesquels elle 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 de septembre 2024 inclus.

La demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est fondée en son principe.

En ce qui concerne le prétendu trouble de jouissance dû à une violation du domicile, qui est contesté par la partie défenderesse, le tribunal relève que celui-ci n'est étayé par aucun élément probant autre qu'un courrier du mandataire de la partie défenderesse, de sorte qu'il n'y a pas lieu à une quelconque réduction de loyer.

De même, le tribunal ignore dans quel cadre la dépense pour un lave-vaisselle, dont le remboursement est sollicité par la partie défenderesse, a été effectuée et la pièce est illisible.

La demande reconventionnelle formulée de ces deux chefs est dès lors à déclarer non fondée.

Il convient partant de condamner la partie défenderesse à payer aux requérants la somme de (14.850 + 2.250) 17.100.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges inclus.

Le tribunal réserve encore la demande en paiement du décompte des charges, 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,

**déclare** la demande principale et reconventionnelle recevables ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 17.100.- EUR;

**condamne** PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 17.100.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 11.400.- EUR à partir du 5 juillet 2024 et sur la somme de 6.700.- EUR à partir du 28 mai 2025, le tout jusqu'à solde ;

**constate que** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est devenue sans objet ;

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE5.) non fondée et en **déboute** ;

**réserve** le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

**refixe** l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 22 octobre 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