

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize juin deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de 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,

représentée par Maître Marlène AYBEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)** et

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

parties défenderesses,

représentées par Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 17 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 24 février 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 26 mai 2025.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 17 janvier 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner solidairement et indivisiblement à lui payer le montant de 3.050.- euros à titre de loyers et charges non payés, pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties et ordonner le déguerpissement des parties défenderesses. Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience du 26 mai 2025, PERSONNE1.) a déclaré réduire sa demande au montant de 2.400.- euros, dont 1.800.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mars et juillet 2024 et 600.- euros à titre d'avances sur charges. Il a encore formulé une demande en paiement du montant de 504,63.- euros du chef de solde de décompte de charges pour les années 2022 et 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont précisé que le loyer mensuel serait de 900.- euros. Les avances sur charges mensuelles, initialement fixées à 100.- euros, auraient été augmentées en cours de bail au montant de 250.- euros. S'agissant des non-paiements des loyers de mars et juillet 2024, les locataires invoquent le principe de l'exception d'inexécution alors que le bailleur n'aurait pas assuré une jouissance paisible aux locataires, les lieux loués étant affectés de dégâts et de fuites d'eau. Les locataires auraient encore dû insister auprès de PERSONNE1.) afin que celui-ci fournisse enfin les décomptes de charges locatives pour les années 2022 à 2024. PERSONNE3.) y habiterait depuis 2015 et PERSONNE2.) depuis 2023. Ils ont soutenu que les relations entre parties se seraient dégradées alors que la fuite dans la douche se trouvant au-dessus de la cuisine aurait été signalée à plusieurs reprises à PERSONNE1.) sans que celui-ci ne fasse quoique ce soit. Ce ne serait qu'en juillet 2024 qu'il aurait annoncé l'installation d'une nouvelle douche. Il aurait lui-même procédé de façon totalement insolite à la pose de cette douche. Le fils de PERSONNE1.) serait venu sur place et aurait posé un recouvrement en plastique sur le sol dégradé. Le plafond de la cuisine et les murs du logement devraient impérativement être réparés et le couloir serait affecté de moisissures. Plus récemment une entreprise serait venue sur place pour prendre des mesures, or la situation resterait catastrophique au niveau de l'habitabilité. Les locataires invoquent dès lors les articles 1719 et 1720 du Code civil ainsi que l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de deux mois de loyer. Derrière le comportement de PERSONNE1.) se cacherait son idée de libérer les lieux en forçant les locataires

de partir. En ce qui concerne le décompte de charges, les locataires ont contesté les postes « électricité commun » et « frais SOCIETE1.) ».

PERSONNE1.) y a répliqué en renvoyant aux décomptes de frais et charges versés en cause. La fuite d'eau aurait été réparée et une peinture spécifique aurait été appliquée sur les murs et les plafonds après avoir attendu que les zones concernées aient séché. Il aurait donc été remédié aux problèmes allégués par les locataires auxquels il reproche qu'ils n'aéreraient pas suffisamment le couloir. Il a encore rappelé que les locataires auraient reçu les lieux en parfait état. PERSONNE1.) a encore précisé qu'il aurait attendu la prise de position de son assurance ce qui aurait engendré un certain temps d'attente. Il reproche aux locataires de se faire justice à eux-mêmes en refusant de payer deux loyers alors qu'il n'existerait aucun reproche à faire au bailleur.

Par contrat de bail en date du 19 juin 2015, prenant effet au 1^{er} août 2015, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement dans un immeuble sis au n° ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros et d'une avance sur charges de 100.- euros par mois. Par avenant au prédit contrat de bail avec effet au 10 octobre 2023, la location a été étendue à PERSONNE2.) en tant que locataire avec un engagement solidaire et indivisible de sa part avec PERSONNE3.).

Quant aux arriérés de loyer :

Le requérant réclame de ce chef un montant 1.800.- euros du chef de loyer pour les mois de mars et de juillet 2024.

Les locataires ne contestent pas le non-paiement des loyers en question mais invoquent l'exception d'inexécution afin de le justifier.

Il découle des échanges de courriels qu'en février 2016 et mars 2017, PERSONNE3.) s'est adressé à l'immobilière SOCIETE2.) à propos de problèmes de fuites liées au plancher fissuré de la douche. Toutefois, plus aucune réclamation n'a été émise par après et ce n'est qu'en mars 2024 que le bailleur PERSONNE1.) est averti par ses locataires des problèmes de fuites d'eau au niveau de la douche impactant le plafond de la cuisine située en-dessous. La réalité des désordres en tant que telle n'est pas discutée par le bailleur, or celui-ci affirme avoir remédié en juillet et octobre 2024 auxdits problèmes.

Le tribunal relève tout d'abord qu'il est difficile de cerner l'envergure des troubles subis par les locataires. Les quelques photos versées en cause ne sont pas très éloquentes et aucun autre constat circonstancié et objectif n'est fourni en cause.

Ainsi, il n'est même pas établi que pour la période en question, les locataires ont été privés de l'utilisation de la douche litigieuse de sorte qu'il faut retenir que les locataires ont été confrontés à un certain problème d'humidité au niveau de la cuisine.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'après l'installation de la nouvelle douche en juillet 2024 et la réfection du sol et du plafond de la cuisine en octobre 2024, de quelconques circonstances aient encore empêché la jouissance paisible des lieux loués.

Sur base de tous les renseignements à disposition du tribunal, il convient donc de retenir pour la période de mars à octobre 2024 une moins-value locative que le tribunal chiffre ex aequo et bono à 500.- euros.

Dès lors la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyer est à déclarer fondée pour le montant de $1.800 - 500 = \mathbf{1.300.- \text{ euros.}}$

Quant aux charges locatives :

- Demande relative aux arriérés de charges relatifs aux années 2022, 2023 et 2024 :

Les frais de chauffage, d'eau froide et chaude sont étayés par des décomptes effectués par une société spécialisée et indépendante, largement connue dans le secteur, de sorte que le tribunal les considère comme justifiés.

Pour l'année **2022**, il faut constater que le poste « FRAIS SOCIETE1.) » (114,88.- euros) n'est pas imputable aux locataires alors que les frais de lecture des compteurs et d'établissement des décomptes sont toujours à charge du bailleur. En ce qui concerne le poste « electricitee commun », le tribunal constate qu'aucune pièce justificative n'est versée en cause. En conclusion, les locataires disposent donc d'un solde créditeur de $2.559,15 - 2.900 = 340,85.- \text{ euros.}$

Pour l'année **2023**, il faut également constater que le poste « FRAIS SOCIETE1.) » (114,88.- euros) n'est pas imputable aux locataires alors que les frais de lecture des compteurs et d'établissement des décomptes sont toujours à charge du bailleur. En ce qui concerne le poste « electricitee commun », le tribunal constate qu'aucune pièce justificative n'est versée en cause. En conclusion, les locataires disposent donc d'un solde créditeur de $2.394,10 - 3.000 = 605,90.- \text{ euros.}$

Pour l'année **2024**, le poste « FRAIS SOCIETE1.) » (114,88.- euros) n'est, tel que déjà exposé, pas imputable aux locataires. En ce qui concerne le poste « electricitee commun », le tribunal constate qu'aucune pièce justificative n'est versée en cause. En conclusion, les locataires restent donc redevables d'un montant de $2.404,43 - 1.750 = 654,43.- \text{ euros.}$

Par conséquent, les locataires ont droit au remboursement d'un trop-payé de $340,85 + 605,90 - 654,43 = \mathbf{292,32.- \text{ euros.}}$

- Demande relative aux avances sur charges locatives : les décomptes pour les années 2022, 2023 et 2024 ont été soumis aux locataires. Conformément aux

précédents calculs, le tribunal a donc pris en considération les avances effectivement payées et telles qu'indiquées sur les décomptes de PERSONNE1.) afin de les déduire du total du décompte de l'année en cause.

Concernant les avances sur charges locatives pour l'année 2025, le tribunal constate que le bailleur ne réclame qu'un montant de 100.- euros par mois et qu'il ressort de son décompte que ces avances ont toutes été payées par les locataires.

PERSONNE1.) est donc à débouter de ce chef de sa demande.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement du locataire présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le tribunal estime que la violation par les locataires de leurs obligations contractuelles ne revêt pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont dès lors à rejeter.

Les parties ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges au montant de 2.400.- euros ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'arriérés de charges locatives pour le montant de 504,63.- euros ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer fondée pour le montant de 1.300.- euros ;

déclare la demande en paiement d'avances sur charges non fondée ;

constate qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont droit au remboursement d'un trop-payé de charges de 292,32.- euros ;

partant, et après compensation, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.007,68.- euros ;

déclare les demandes en résiliation et en déguerpissement non-fondées, partant en **déboute** ;

déclare les demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure non fondées, partant en **déboute** ;

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

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.