

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1988/2023
E-BAIL-236/23

Audience publique du 20 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, comparant par Maître Barbara TURAN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

parties défenderesses, comparant par Maître Meryem AKBOGA, avocat, en remplacement de Maître Charles BERNA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 10 mai 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 24 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 16 juin 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 11 octobre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 10 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du bail avec effet au 30 avril 2023, sinon pour voir prononcer la résiliation judiciaire du bail conclu en date du 14 juin 2020. Il demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 1.468,03 euros avec les intérêts légaux à compter du 28 mars 2022. Il demande acte qu'il se réserve expressément le droit de réclamer le paiement de tous loyers, charges ou indemnités d'occupation sans droit ni titre à échoir, ainsi que toutes autres sommes en relation avec l'exécution et/ou la résiliation du contrat de bail.

Le requérant demande encore à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 14 juin 2020, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel 1.400.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros. Il soutient que par courrier recommandé du 31 janvier 2023 il a informé les locataires de son intention de résilier le bail afin de pouvoir effectuer des travaux de transformation d'envergure dans les lieux loués en leur accordant un délai de préavis de trois mois jusqu'au 30 avril 2023. Il fait valoir que comme les locataires n'ont pas quitté les lieux dans le délai imparti, ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à compter du 1^{er} mai 2023.

Il explique encore que le décompte de régularisation des charges de l'année 2021 d'un montant de 1.468,03 euros n'a pas été payé par les locataires.

A l'audience des plaidoiries du 11 octobre 2023, le requérant explique que le décompte des charges de l'année 2021 a été réglé, de sorte qu'il renonce à la demande en paiement telle que formulée dans la requête.

Il explique que les parties ont entrepris des pourparlers entre eux sans leurs mandataires et que les locataires ont également réglé le décompte des charges de l'année 2022 à hauteur de 2.208,68 euros.

Il affirme que s'il avait effectivement dans un premier temps été d'accord pour laisser aux locataires un délai supplémentaire jusqu'à la fin du mois d'avril 2024, une nouvelle discussion s'est lancée concernant sa demande en augmentation des avances sur charges de 250.- euros à 408.- euros, motivée par l'augmentation des prix d'énergie et sa demande en augmentation de l'indemnité d'occupation due à partir du mois de mai 2023 au montant de 1.549.- euros.

Il demande partant à ce que le tribunal constate que le contrat de bail a été valablement résilié au 30 avril 2023 pour travaux d'envergure à réaliser dans les lieux loués, sinon à voir prononcer la résiliation du bail à cette date. Il demande à ce que les parties défenderesses soient condamnées à lui payer à partir du mois de mai 2023 une indemnité d'occupation mensuelle de 1.549.- euros, augmentée d'une avance

sur charges de 408.- euros. A titre subsidiaire, il demande à ce que le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à partir du mois de mai 2023 au montant de 1.549.- euros et les avances sur charges au montant de 408.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent *in limine litis* l'incompétence territoriale du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, le bien loué se situant à ADRESSE2.), partant dans le ressort du tribunal de paix de Luxembourg.

A titre subsidiaire, ils ne s'opposent pas à la résiliation du bail et ils donnent à considérer que le bailleur avait été d'accord à reporter les effets de la résiliation au 30 avril 2024 dans un courrier leur adressé en date du 16 mai 2023.

Ils affirment avoir entretemps trouvé un nouveau logement et qu'ils sont sur le point de signer un contrat de location subventionné avec le Fonds de Logement qui devrait prendre effet le 15 octobre 2023.

Ils contestent cependant les développements du requérant selon lesquels ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2023, alors que les effets de la résiliation ont été reportés d'une année. Ils s'opposent ainsi à toute augmentation du loyer et ils donnent à considérer qu'en tout état de cause, le tribunal n'est pas compétent pour statuer sur une demande en augmentation du loyer alors que le bailleur est tenu de saisir au préalable la Commission des loyers en cas de désaccord des parties. Ils contestent également l'augmentation des avances sur charges à partir du mois de mai 2023 à défaut d'explication du calcul opéré et à défaut de pièces justificatives versées à cet égard.

Ils contestent l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant et demandent à leur tour à se voir allouer une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure.

PERSONNE1.) se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la compétence territoriale du tribunal saisi. Il conteste tout accord entre parties concernant un report des effets de la résiliation au 30 avril 2024 et il conclut au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure, sinon demande à ce qu'elle soit réduite à de plus justes proportions.

Aux termes de l'article 33 du nouveau code de procédure civile : « *Dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, d'indemnités pour dommages causés aux immeubles, récoltes, arbres et clôtures, entreprises sur les cours d'eau, irrigation, drainage et assainissement, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble* ».

L'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation dispose que : « *Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.* »

En l'espèce, le logement faisant l'objet du bail en litige est situé dans un immeuble sis à ADRESSE2.), localité qui relève de la juridiction du tribunal de paix de Luxembourg.

Il y a partant lieu de retenir que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette est territorialement incompétent pour connaître du litige.

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

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte qu'il est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont également à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de la modification de sa demande en paiement,

se **déclare** territorialement incompétent pour connaître du litige,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.