

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2045/2023  
E-BAIL-38/23 et 212/23

## Audience publique du 27 octobre 2023

-----  
Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans les causes entre :

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

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Gil SIETZEN, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.**), et

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

- **parties défenderesses** - comparant par Maître Laurie MATHIEU, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

## FAITS

-----  
L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 19 avril 2023, date à laquelle elle fut refixée au 26 mai 2023.

Une deuxième affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 mai 2023.

A cette date les deux affaires furent refixées au 28 juin 2023, puis au 22 septembre 2023, puis au 27 septembre 2023, date à laquelle elles furent utilement retenues.

A cette audience, les mandataires furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

### **le jugement qui suit :**

Suivant contrat de bail signé le 28 juillet 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050 €, augmenté à 1.150 € à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, assorti d'avances sur charges de 187 € par mois, augmentées à 214,13 à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2021 et à 319,02 € à partir 1<sup>er</sup> novembre 2022.

Par requête déposée le 26 janvier 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 1.513,72 € à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour déclarer résilié le bail existant entre parties pour faute grave dans le chef des locataires. PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 100 €

Par requête déposée le 24 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) demande encore de voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.469,02 € par mois d'occupation à partir du jugement à intervenir, de joindre la présente instance à celle introduite sous le numéro de rôle E-BAIL-38/23, condamner les parties défenderesses à lui payer la somme de 2.000 € à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires inscrites sous les numéros E-BAIL-38/23 et E-BAIL-212/23 du rôle.

### **Prétentions des parties :**

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que, par courrier du 24 juin 2021, il avait invité les parties défenderesses à payer les arriérés de loyer de janvier et février 2021 pour la somme de (1.150 + 100 =) 1.250 € En date du 1<sup>er</sup> décembre 2021, les charges ont été augmentées à 214,13 € Par courrier du 19 janvier 2022, il invita les locataires de payer

les arriérés de loyer et charges non payées. Par courriel du 26 juin 2022, PERSONNE1.) informa les locataires que, suivant le dernier contact par téléphone il y a une semaine, le montant de 863,72 € à titre de décompte des charges de l'année 2021 s'ajoute aux arriérés de loyer et leur proposa de passer pour discuter du décompte. Suite à plusieurs mises en demeure, les locataires ont commencé à payer les arriérés de loyer du mois de janvier 2021 à hauteur de 100 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022. En date du 21 octobre 2022, PERSONNE1.) a envoyé aux locataires un courrier pour trouver une solution à l'amiable concernant le loyer du mois de janvier 2021 et le décompte de charges de l'année 2021.

En date du 1<sup>er</sup> novembre 2022, les avances ont de nouveau augmentées à 319,02 €

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) diminue sa demande, ne réclame plus la somme de  $(650 + 863,72 =) 1.513,72$  € mais la somme de  $(75,77 + 264,04 + 209,78 =) 549,59$  € tel que cela ressort d'un décompte détaillé versé en cause, prenant en compte tous les paiements effectués.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir « à titre liminaire qu'il y a un flou artistique dans ce dossier, que le décompte versé par la partie adverse est indigeste et que la demande est incompréhensible », sans en tirer aucune autre conclusion.

Ils soulèvent ensuite « l'irrecevabilité pour les arriérés d'avances sur charges réclamés de 2022 et 2023, pour constituer une demande nouvelle ».

Il y a lieu de déclarer la demande recevable, l'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui présente un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent ensuite que les montants réclamés de 1.250 € et 214,13 € pour l'année 2021, 264,04 € pour l'année 2022 et 209,78 € pour l'année 2023, n'avaient pas été contestés lors des discussions et qu'il y avait un accord entre parties. Ils versent la page intitulée « accord » et encore une attestation émanant de PERSONNE4.) déclarant qu'il y avait un accord « d'un paiement de 100 € de plus pour les arriérés du décompte des charges 2021 et pour le loyer du mois de janvier 2021 ».

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que sur base de cet accord, ils ont donné une nouvelle instruction à la Banque et ont payé à 6 reprises la somme de 1.464,13 € correspondant au paiement du loyer, des avances sur charges de 214,13 € et d'une avance de 100 € pour le paiement de l'arriéré de loyer de janvier 2021. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir avoir encore payé 3 fois 100 € et le montant de 387,95 € à titre de solde de tout compte pour régulariser les arriérés de charge de 2021.

Ils font valoir sur base de ces considérations avoir payé un « surplus » de  $(687,95 - 214,82 =) 472,82$  € Les locataires précisent qu'il restait en fait seulement à « régulariser les montants de 264,04 € et de 209,78 € ».

Après avoir exposé leur version quant aux paiements intervenus, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent ensuite le « décompte réel » établi par le bailleur et font valoir que le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire et ceci en application de l'article 5 de la

loi du 21 septembre 2006. A défaut de toute pièce officielle, de tout décompte et de toute facture, les locataires contestent finalement le montant réclamé de 863,62 €. Ils font valoir ne pas disposer des décomptes 2022 et 2023 et partant être incapables de vérifier si les « avances ont été versées ».

Après les développements qui précèdent, ils demandent de « remettre l'affaire » et réclament encore à la partie adverse de fournir les factures relatives au décompte de l'année 2021, de même que les décomptes des années 2022 et 2023 et les pièces justificatives sous peine d'une astreinte de 50 € par jour de retard.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent fermement à la demande en résiliation du contrat de bail et à la demande en déguerpissement et demandent subsidiairement un délai 6 mois au vu de leur âge et de leur situation personnelle.

Ils demandent reconventionnellement une indemnité pour procédure vexatoire et abusive basée sur l'article 6.1 du code civil à hauteur de 2.000 €, en faisant valoir que les parties ont discuté, ont envoyé des e-mails et que les locataires ont respecté leur engagement.

Le mandataire de PERSONNE1.) conclut au rejet des demandes adverses, conteste tout accord entre parties, fait valoir que la lettre d'accord n'est pas signée et que l'attestation testimoniale provient du fils des parties défenderesses.

PERSONNE1.) maintient ses demandes en résiliation du contrat de bail existant entre parties et en déguerpissement.

La pièce intitulée « Accord pour loyer et charges en retard » n'est ni daté, ni signé, et établie au nom de PERSONNE5.), en sa qualité de garant, de sorte qu'elle ne peut être prise en considération qu'à titre d'information. Il ressort encore de l'attestation de PERSONNE4.) que « en août 2022, PERSONNE5.) a appelé PERSONNE1.) pour lui proposer un accord de paiement d'un montant de 100 € de plus pour les arriérés du décompte de charges 2021 et pour le loyer du mois de janvier 2021... ». Il ressort de ce qui précède que les locataires ont accepté de payer le décompte de charges 2021 leur soumis.

En cours de délibéré, PERSONNE1.) verse le procès-verbal du 13 octobre 2022 ayant approuvé les comptes de 2021.

Il ressort de toutes les pièces versées en cause, et notamment de la pièce intitulée « accord », de l'attestation établie par PERSONNE4.), du décompte des charges réelles de 2021, des avis de débit de septembre 2022 au 15 mai 2023, du décompte détaillé établi par le bailleur pour les années 2021, 2022 et 2023, reprenant les arriérés de loyer, les avances sur charges, les arriérés des avances sur charge, le décompte de charges 2021 et les montants payés, et du procès-verbal du 13 octobre 2022 ayant approuvé les comptes de 2021, que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont redevables de la somme réclamée de (75,77 + 264,04 + 209,78 =) 549,59 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il est vrai que le bailleur doit permettre au locataire, sur demande de ce dernier, de prendre inspection des factures se rapportant au montant des frais et charges qu'il entend lui réclamer.

Actuellement les bailleurs n'ont toujours pas versé les factures relatives au décompte des charges de l'année 2021, ni les décomptes relatifs aux années 2022 et 2023 avec les pièces justificatives.

Sur base du procès-verbal du 13 octobre 2022 ayant approuvé les comptes de 2021, des e-mails, de la pièce intitulée accord, de l'attestation testimoniale précisant que « un accord a été proposé pour le paiement d'un montant de 100 € en plus pour les arriérés du décompte de charges 2021 et pour le loyer du mois de janvier 2021 », des avis de débit reprenant les paiements de 100 € supplémentaire et du paiement intitulé « solde de tout compte charges 2021 » pour un montant de 387,95 €, la demande à voir « remettre l'affaire » et à réclamer les factures concernant le décompte de charges de 2021 est à rejeter.

Il y a cependant lieu d'enjoindre au bailleur, conformément aux développements des locataires, de leur verser les décomptes relatifs aux années 2022 et 2023 avec les pièces justificatives, conformément à la demande formulée par les parties défenderesses.

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel (cf. Réf. Lux. 22 janvier 1985, no 65/85).

Le taux de l'astreinte doit être fixé en fonction de la nature et des circonstances de la cause notamment des ressources et du comportement du débiteur; l'astreinte doit surtout avoir un effet dissuasif suffisant (cf. Cour 16 avril 1986, no 8597 du rôle).

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir l'injonction de remettre les décomptes et les pièces justificatives, d'une astreinte, aucun élément du dossier ne justifie une telle mesure.

### Résiliation et déguerpissement

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont à l'heure actuelle payé tous les loyers.

Le seul reproche qui peut leur être fait est de ne pas avoir payé la somme de 549,59 € à titre d'avances sur charges et de solde dû à titre de décompte charges 2021.

En l'espèce, le tribunal considère que ce manquement d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail à leurs torts, de sorte que la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

#### Frais d'avocat

A l'audience publique du 27 septembre 2023, PERSONNE1.) précise réclamer les frais d'avocat augmentés à 3.242,20 €

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, et indépendamment du fait qu'il n'est pas versé de note d'honoraires étayant la réalité de ces frais, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante de faire gérer le litige l'opposant aux parties défenderesses, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait leur être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont les requérants doivent seuls supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

#### Demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) demandent reconventionnellement le paiement de la somme de 2.000 € à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

L'article 6-1 du code civil sanctionne l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale.

Si une telle faute intentionnelle engage la responsabilité civile de son auteur, il appartient cependant au demandeur en dommages et intérêts de prouver l'existence d'un préjudice dans son chef.

Pour apprécier s'il y a excès lors de l'exercice d'une action en justice, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances tant matérielles que morales de l'espèce (cf. Lux. 14e chambre 12 juillet 2011, n° 131264 du rôle).

En l'espèce, quoique la partie requérante a réduit sa demande introductive d'instance, cette circonstance ne permet pas à elle-seule d'en déduire une intention malicieuse à l'encontre de PERSONNE1.).

Par ailleurs, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne rapportent pas la preuve d'un préjudice moral ou matériel subi par eux suite à la requête introduite par PERSONNE1.) à leur rencontre.

Il s'ensuit que la demande de celle-ci basée sur l'article 6-1 du code civil est à déclarer non-fondée.

L'exécution provisoire :

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure faite par lui d'avoir établi que la condition d'iniquité posée par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile se trouve remplie dans son chef.

**Par ces motifs**

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

ordonne la jonction des rôles E-BAIL-38/23 et E-BAIL-212/23;

dit recevables les demandes introduites par PERSONNE1.) ;

rejette le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande quant aux avances charges réclamées ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) pour la somme de 549,59 €

condamne PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 549,59 € avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2023, date de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

rejette la demande en fixation d'une indemnité d'occupation ;

rejette la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à « remettre l'affaire » et à ordonner à PERSONNE1.) de « fournir les pièces justificatives relatives au décompte des charges de 2021 ;

ordonne à PERSONNE1.) de verser à PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) les décomptes des charges relatifs aux années 2022 et 2023 avec les pièces justificatives;

rejette la demande de PERSONNE1.) en condamnation des parties défenderesses à lui rembourser la somme de 3.242,20 € à titre de frais et honoraires d'avocat ;

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire;

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

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.*