Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
du 23.12.2024
L-BAIL-626/24

Audience publique du vingt-trois décembre deux mille vingt-quatre

---

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.)**, et son époux

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

sub 1) comparant en personne, sub 2) comparant par son épouse PERSONNE1.), dûment mandatée,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant en personne, sub 2) comparant par son époux PERSONNE3.), dûment mandaté,

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE3.) 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu en date du 17 octobre 2013 avec effet au 1er novembre 2013, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) (ci-après les époux GROUPE1.)), pour une durée de 3 années renouvelable par tacite reconduction d'année en année, une maison non meublée sise à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel de 2.800 euros payable d'avance le premier de chaque mois.

Suivant acte de vente du 7 septembre 2022, les héritiers d'PERSONNE5.) ont vendu la maison louée aux époux GROUPE1.) à PERSONNE1.) et à son époux PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE2.)).

Au mois d'août 2024, sans préjudice quant à une date plus exactes, les époux GROUPE2.) ont informé les locataires que le loyer serait augmenté à la somme de 3.080 euros à partir du 1er septembre 2024.

Les époux GROUPE1.) ont contesté l'augmentation du loyer et ont continué à payer le loyer convenu dans le contrat de bail, à savoir 2.800 euros.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg le 4 septembre 2024, les époux GROUPE2.) ont sollicité la convocation des époux GROUPE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins d'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les locataires au paiement de la somme de 280 euros au titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts tels que de droit.

Ils ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils ont demandé à voir condamner les locataires au paiement des frais et dépens de l'instance.

Appréciation

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

A titre préliminaire, le tribunal rappelle que l'étendue de sa saisine est délimitée par les demandes formulées dans la requête introductive d'instance. Par conséquent, seules ces demandes seront analysées et le tribunal ne tiendra pas compte de tous les développements étrangers à ces demandes faites par les parties lors de l'audience publique du 19 novembre 2024.

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE2.) font valoir que les époux GROUPE1.) seraient en défaut de payer le loyer intégral pour le mois de septembre 2024.

Ils expliquent que suite à une augmentation du loyer notifiée courant du mois d'août 2024, le loyer s'élèverait, à partir du 1er septembre 2024, à la somme de 3.080 euros, or, les époux GROUPE1.) auraient payé la somme de 2.800 euros correspondant à l'ancien loyer.

Les époux GROUPE1.) contestent l'augmentation de loyer pour avoir été notifiée fin août avec effet immédiat pour le loyer du mois de septembre 2024. Par ailleurs, les bailleurs auraient omis de saisir la Commission des loyers de leur demande en augmentation, de sorte que celle-ci ne serait pas valable. Ils concluent dès lors à l'irrecevabilité de la demande.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 17 octobre 2013, le loyer mensuel a été fixé à la somme de 2.800 euros et que par courrier du 19 août 2024, les bailleurs ont informé les locataires de l'augmentation du loyer à la somme de 3.080 euros, soit une augmentation de 10%.

Aux termes de l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, *« La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevin transmettra sans délai la requête à la commission compétente… ».*

En l'espèce, il ressort d'un courriel du 27 septembre 2024 de la commission des loyers que celle-ci n'a pas été saisie d'une demande en augmentation des loyers par les époux GROUPE2.).

Il en résulte que le loyer mensuel n'a pas été valablement augmenté à 3.080 euros par mois mais subsiste au montant fixé au contrat de bail, soit au montant de 2.800 euros.

Il est encore constant en cause que les locataires ont payés la somme de 2.800 euros à titre de loyer pour le mois de septembre 2024, de sorte que les époux GROUPE2.) doivent être déboutés de leur demande portant sur les arriérés de loyer.

Les époux GROUPE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2ème chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer non fondée la demande des époux GROUPE2.).

Au vu de l'issue du litige, la demande à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire pour la condamnation pécuniaire devient sans objet.

Les époux GROUPE2.) ayant succombé au litige, elle est à condamner aux 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 et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit que le loyer mensuel s'élève à 2.800 euros ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers et en déboute ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute;

dit sans objet la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier