

## Audience publique du quatre mai deux mille onze

---

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) A.),

demeurant à L-(...), et

2) B.),

demeurant à L-(...);

parties demanderesses au principal,  
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

C.),

demeurant à L-(...);

partie défenderesse au principal,  
partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

---

### Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 13 avril 2010.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 mai 2010 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1<sup>er</sup> juin 2010 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, Madame A.) et Monsieur B.), comparurent par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, Monsieur C.), comparut en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal ordonna une comparution personnelle des parties pour le mardi, 13 juillet 2010 à 14 heures 30, salle JP 0.16.

Les parties ayant été entendues lors de ladite comparution, le tribunal refixa l'affaire à l'audience publique du mardi, 5 octobre 2010 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue devant une autre composition.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, Madame A.) et Monsieur B.), comparurent par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse sur reconvention et demanderesse sur reconvention, Monsieur C.), comparut en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du vendredi, 29 octobre 2010 à 9 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle elle fut à nouveau utilement retenue.

Les parties recomparurent à l'audience et furent entendues en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 19 novembre 2010, en le remettant par la suite au 8 décembre 2010.

En date de ce jour, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience publique du vendredi, 28 janvier 2011 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 25 mars 2011 à 9 heures, salle JP 0.02.

Les parties recomparurent et furent réentendues en leurs explications et conclusions.

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

### le jugement qui suit :

Il ressort des renseignements fournis en cause et des pièces du dossier que suivant contrat de bail du 20 juin 2000, Monsieur D.) a donné en location à Monsieur C.) un appartement se trouvant au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble situé à (...), moyennant un loyer mensuel de 36.000.- francs (équivalant à 892,42 euros) et une avance mensuelle sur charges locatives de 4.000.- francs (équivalant à 99,16 euros). Le contrat de bail stipule qu'il prenait effet le 15 juillet 2000 et que le loyer était payable d'avance le premier de chaque mois. Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans et était renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation moyennant un préavis de trois mois.

Monsieur D.) est décédé le 3 mai 2006.

Par courrier du 25 septembre 2007, les héritiers de feu Monsieur D.), Madame A.) et Monsieur B.) (ci-après « les bailleurs ») écrivent à Monsieur C.) (ci-après « le locataire ») que depuis le début du bail, le loyer n'a jamais fait l'objet d'adaptation, que l'indice des prix à la construction a augmenté et qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, ils entendent porter le loyer mensuel au montant de 1 050 euros et l'avance mensuelle sur charges locatives à 125 euros. Ils écrivent à Monsieur C.) qu'au cas où il refuserait cette augmentation de loyer, il a la possibilité de résilier le contrat de bail dans un délai de trois mois, sur base de l'article 35 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il est constant en cause que jusqu'en décembre 2007, le locataire s'est acquitté du montant mensuel total de 892,42 (loyer) + 99,16 (avance mensuelle sur charges) = 991,58 euros et qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, il s'est acquitté du montant total mensuel de 1 000 euros.

Le 10 avril 2009, Monsieur C.) a résilié le contrat de bail avec effet au 14 juillet 2009, conformément au délai de préavis convenu dans le contrat de bail. Il n'est pas contesté que les lieux ont été libérés par le locataire le 14 juillet 2009 et qu'aucun état des lieux n'a été effectué à la sortie du locataire.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 13 avril 2010, les bailleurs,

exposant que l'adaptation du loyer notifiée au locataire par écrit le 25 septembre 2007 dépasserait 10% et que par conséquent, elle aurait été mise en œuvre par tiers annuels de 52,53 euros, conformément à l'article 35 de la loi du 21 septembre 2006,

qu'en conséquence, le loyer mensuel se serait élevé :

- à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 à  $892,41 + 52,53 = 944,94$  euros,

- à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 à  $944,94 + 52,53 = 997,47$  euros,

- à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 à  $997,47 + 52,53 = 1\,050$  euros,

exposant que le locataire aurait continué à payer mensuellement uniquement les montants de 892,41 euros et de 99,16 euros, qu'il aurait refusé de donner suite à l'adaptation du loyer et de l'avance sur charges locatives lui ayant été notifiée et qu'il serait redevable d'arriérés de loyers et de charges locatives à raison du montant total de 3 485,21 euros,

exposant également que le locataire aurait restitué l'objet du bail le 15 juillet 2009 dans un état sale, ce qui aurait occasionné aux bailleurs des frais de nettoyage de 192,72 euros,

exposant enfin que pour le dernier mois de location subsisterait un solde impayé de loyer de 497,47 euros,

qu'au total, le montant de  $3\,485,21 + 192,72 + 497,47 = 4\,175,40$  euros serait en souffrance,

ont régulièrement demandé la convocation de Monsieur C.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège afin de l'entendre condamner au paiement du montant de 4 175,40 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2009, subsidiairement du 10 mars 2010, dates de mises en demeure, plus subsidiairement à partir du jour de la demande, jusqu'à solde. Les bailleurs réclament également la majoration du taux de l'intérêt légal en cas de non paiement endéans les trois mois de la notification du présent jugement ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1 000 euros.

#### 1) L'augmentation du loyer

Le locataire expose ne jamais avoir consenti à l'augmentation de loyer que les bailleurs auraient décidée unilatéralement. Il affirme avoir contesté à plusieurs reprises oralement cette augmentation, qui ne serait pas permise par la loi et qui serait injustifiée dans la mesure où les bailleurs n'auraient effectué que des réparations mais non pas des investissements dans l'objet du bail. Par exemple, les bailleurs auraient omis de procéder au remplacement des fenêtres qu'ils auraient pourtant promis afin de remédier à un problème d'humidité.

Les bailleurs estiment pour leur part qu'il y a eu de la part du locataire acceptation implicite mais certaine de l'augmentation du loyer, étant donné, tout d'abord, que le locataire n'a pas fait usage de la faculté de résiliation du bail qui est mentionnée dans leur courrier du 25 septembre 2007 et qui est prévue à l'article 35 de la loi du 21 septembre 2006, et étant donné, ensuite, qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 (date correspondant à la date de prise d'effet de l'augmentation du loyer), le locataire a augmenté ses paiements et s'est acquitté mensuellement du montant de 1 000 euros.

Les bailleurs soulignent que sous l'empire de la loi du 14 février 1955, une augmentation de loyer pouvait être effectuée tous les trois ans. En tout état de cause, aucune contestation par rapport à l'augmentation du loyer ne serait possible, vu l'article 35 de la loi du 21 septembre 2006.

Le locataire explique qu'à l'occasion des discussions orales entre parties au sujet de l'augmentation du loyer (qu'il n'aurait pas acceptée), il aurait convenu avec Monsieur B.) qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, il arrondirait à 1 000 euros le montant mensuel, payé jusque-là à raison d'un total de 892,42 (loyer) + 99,16 (avance mensuelle sur charges) = 991,58 euros.

Un contrat se forme par l'accord de volonté des parties et forme la loi des parties.

Par principe, toute modification d'une clause contractuelle doit résulter d'un accord de volonté des parties. Pour ce qui concerne le montant du loyer, il résulte de l'article 3 alinéa 5 de la loi du 21 septembre 2006 que le loyer d'un logement d'habitation ne peut être fixé que soit en vertu de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement.

Ceci revient à dire que hormis l'existence d'un accord de volontés portant sur une augmentation de loyer, une telle augmentation ne peut être imposée unilatéralement par le bailleur au locataire que soit dans le cadre de l'article 35, soit dans le cadre des articles 8 et suivants de la loi du 21 septembre 2006.

En l'espèce, les bailleurs ne situent pas les débats sur le terrain des 5% du capital investi pour justifier l'augmentation de loyer qu'ils réclament. Dans leur lettre du 25 septembre 2007 et dans les plaidoiries, les bailleurs se basent sur l'article 35 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Pour la présente discussion, il convient de cerner le champ d'application de cet article.

Cet article dispose que :

*« Les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi qu'après une notification écrite au locataire.*

*Le locataire occupant un logement en vertu d'un contrat de bail conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions introduites par la présente loi, pour dénoncer le contrat de bail. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation de loyer ne peut lui être imposée.*

*Lorsque le locataire ne dénonce pas le contrat de bail et si l'augmentation de loyer demandée dépasse 10%, la hausse s'applique par tiers annuels ».*

La loi du 21 septembre 2006 a modifié les critères de fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation, dans la mesure où elle a abandonné la distinction effectuée par la loi du 14 février 1955 entre les immeubles achevés avant le 10 septembre 1944 et ceux achevés après.

Désormais, la fixation des loyers se fait exclusivement par rapport au capital investi dans le logement.

Comme les modifications introduites par la loi du 21 septembre 2006 étaient de nature à entraîner, pour les immeubles achevés avant le 10 septembre 1944 et n'ayant pas fait l'objet de transformations substantielles, une forte augmentation du loyer, l'article 35 permet une adaptation progressive des loyers pour les contrats en cours, dans l'hypothèse où l'adaptation du loyer consécutive au changement législatif est trop importante, c'est-à-dire supérieure à 10%.

L'article 35 constitue ainsi une disposition transitoire permettant 1) au bailleur d'adapter les loyers convenus dans le cadre des contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006 aux nouveaux critères légaux de fixation du loyer, et permettant 2) parallèlement au locataire de se délier d'un contrat de bail dans le cadre duquel le loyer fait l'objet d'une telle adaptation.

Il ressort du libellé des paragraphes 1 et 2 de cet article (« adaptation au niveau résultant de l'application de la présente loi » et « demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions introduites par la présente loi ») que ne sont visées que les demandes en augmentation du loyer du bailleur qui trouvent leur origine dans la modification des critères légaux de fixation du loyer.

L'article 35 de la loi du 21 septembre 2006 ne s'applique donc pas aux augmentations de loyer que les bailleurs demandent par exemple pour des raisons d'évolution des prix, c'est-à-dire motivées par le fait que le loyer n'a pas été augmenté depuis la conclusion du bail.

En l'espèce, les bailleurs n'ont pas exposé en quoi leur immeuble est concerné par la modification législative opérée au niveau du mode de fixation du loyer par la loi du 21 septembre 2006. Ils sont donc mal fondés de vouloir justifier l'augmentation du loyer par l'article 35 de cette loi, qui ne s'applique pas au présent litige.

Aucun élément du dossier ne permet de conclure que le locataire a accepté l'augmentation de loyer demandée par les bailleurs.

L'absence de résiliation du bail par le locataire suite au courrier des bailleurs du 25 septembre 2007 n'équivaut pas nécessairement à une acceptation de cette augmentation. De même, le fait qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, le locataire ait augmenté ses paiements mensuels - de manière non significative (du montant de 991,58 euros au montant de 1 000 euros) - peut s'expliquer, ainsi que le fait valoir

le locataire, par l'unique volonté d'arrondir le montant payé et ne vaut pas forcément acceptation de l'augmentation de loyer demandée.

En l'absence d'un accord avéré du locataire par rapport à l'augmentation du loyer, il aurait appartenu aux bailleurs conformément à l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 de saisir la commission des loyers d'une demande d'augmentation de loyer. Une telle procédure n'a pas été engagée.

Par conséquent, les bailleurs sont mal fondés de réclamer au locataire l'augmentation du loyer et de l'avance mensuelle sur charges locatives litigieuse. Ainsi, c'est sur base du loyer mensuel initialement convenu de 892,42 euros et de l'avance mensuelle sur charges locatives du montant de 99,16 euros qu'il convient d'examiner si et quels montants sont dus par le locataire. Les décomptes des bailleurs contenus dans leur requête introductive d'instance sont d'ores et déjà à rectifier en conséquence.

2) Le montant de 497,47 euros (997,47 – 500 = 497,47 euros) réclamé à titre de solde impayé du loyer échu pour la période du 15 juin 2009 au 15 juillet 2009

Le locataire s'oppose à ce volet de la demande et affirme, pièce justificative à l'appui, avoir payé pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 juillet 2009 le montant de 500 euros. Dans ces circonstances, il se serait acquitté de l'intégralité du loyer dû pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 juillet 2009.

Les bailleurs estiment que ce paiement n'est pas pertinent au motif que le contrat de bail aurait débuté le 15 juillet 2000 et que le loyer aurait été mensuellement payé du 15 du mois au 14 du mois suivant. Sur les neuf ans de durée de bail, c'est-à-dire sur les 108 mois de durée de bail, seuls 107,5 mois auraient été payés. Pour la période du 15 juin 2009 au 15 juillet 2009 et compte tenu d'un paiement de 500 euros, le solde en souffrance s'élèverait à 497,47 euros.

Le locataire réplique que le loyer aurait toujours été payé le premier du mois, conformément aux stipulations du contrat. Il explique que comme il aurait emménagé les lieux loués quelques jours après le 15 juillet 2000, feu le bailleur D.) l'aurait dispensé de payer le loyer pour la période du 15 juillet 2000 au 1<sup>er</sup> août 2000.

Cette dispense orale de loyer est contestée par les consorts A.)B.), qui soulignent que la charge de la preuve du paiement des loyers (ou de la dispense de loyer) incombe au locataire.

Il est à noter que le locataire n'a pas invoqué de moyen relatif à la prescription.

Le contrat de bail stipule qu'il a pris effet le 15 juillet 2000 et que le loyer est payable le premier du mois. Si ce dernier point contredit les affirmations des bailleurs selon lesquelles le loyer était payable le quinze de chaque mois, il n'en reste pas moins que le bail a pris effet le 15 juillet 2000 et qu'il appartient au

locataire de rapporter la preuve de la dispense orale qu'il invoque pour le paiement de loyer du 15 juillet 2000 au 1<sup>er</sup> août 2000.

Une telle preuve n'est pas rapportée. La dispense orale de paiement du loyer du 15 juillet 2000 au 1<sup>er</sup> août 2000 reste à l'état de pure allégation.

Il est constant en cause que le locataire ne s'est acquitté au total que de 107,5 mois de loyers, au lieu de 108 mois au total. Il n'est pas contesté que le dernier paiement effectué par le locataire s'élève à 500 euros. Par conséquent, le montant qui reste à payer par le locataire s'élève à  $892,42 - 500 = 392,42$  euros. Ce montant est à allouer aux bailleurs.

### 3) Le montant de 192,72 euros réclamé à titre de frais de nettoyage

Les bailleurs exposent que le locataire aurait restitué les lieux dans un état sale. Aussi auraient-ils été contraints de faire nettoyer les lieux par une firme de nettoyage et d'exposer des frais d'un montant de 192,72 euros, suivant facture de la sàrl SOC.1.) du 31 octobre 2009.

A l'appui de leurs affirmations, ils versent des photos ainsi que des attestations testimoniales relatives à l'état de l'objet du bail lors de la sortie du locataire.

Le locataire conteste avoir laissé les lieux dans un état sale et dans l'état tel qu'il ressort des photos des bailleurs. Il conteste que les photos aient été prises à la date de son départ. Il souligne que le nettoyage de vitres facturé a été effectué trois mois après son départ et que vu le montant facturé (poste de 77,01 euros), il ne pourrait que s'agir d'un nettoyage minime, qui aurait de toute façon été inutile, étant donné que ces vitres auraient été remplacées par la suite. Enfin, il conteste dans la facture le poste « *remise en état des locaux* » au motif qu'il ne serait pas précisé de quelle remise en état il s'agirait et qu'il ne lui appartiendrait pas de le prendre en charge.

Les bailleurs expliquent que le poste « *remise en état des locaux* » concernerait le nettoyage de l'objet du bail par exemple au niveau des murs et de la baignoire.

A sa sortie, le locataire a l'obligation de restituer les lieux loués dans un état propre. Dans le cas contraire, il engage sa responsabilité et doit indemniser le bailleur des frais de nettoyage que ce dernier a exposés.

La facture dont le remboursement est réclamé est libellée comme suit : « *remise en état de l'appartement sis (...) à (...) ainsi que des vitres sur les deux faces avec châssis. Intervention selon devis réf ....* ». La facture différencie deux postes : le poste « *prix forfaitaire remise en état locaux* » ainsi que le poste « *prix forfaitaire nettoyage vitres* ».

Contrairement aux développements des bailleurs, la remise en état de locaux est une notion différente de la notion de nettoyage de locaux. Les bailleurs ne versent pas le devis auquel la facture se réfère. Faute de pièces, le tribunal ne peut



vérifier en quoi consiste la remise en état facturée et n'est pas en mesure d'examiner si cette remise en état est à mettre à charge du locataire. Aussi ce poste « *prix forfaitaire remise en état locaux* » ne saurait-il être alloué aux bailleurs.

Pour ce qui concerne le poste « *prix forfaitaire nettoyage vitres* », les attestations testimoniales versées en cause ont permis aux bailleurs de rapporter la preuve que de la graisse et de la saleté étaient collées sur les cadres des fenêtres, et que le locataire a manqué à son obligation de restitution.

Dans ce contexte, il importe peu de savoir que les vitres ont été nettoyées trois mois après le départ du locataire ou qu'elles ont été remplacées par la suite.

Par conséquent, le montant de 77,01 (hors taxe) + 11,56 (15 % TVA) = 88,57 euros est à allouer aux bailleurs.

#### 4) Les décomptes de charges locatives

Les bailleurs réclament le paiement des décomptes de charges locatives des années 2006-2007, 2007-2008 et 2008-2009.

##### a) Les contestations d'ordre général

D'une manière générale, le locataire s'oppose aux frais de chauffage facturés dans les décomptes au motif que ces frais ne pourraient être retracés et que les décomptes effectués par la firme SOC.2.) seraient incompréhensibles. Il conteste les frais de chauffage et d'électricité au motif que les variations enregistrées d'une année à l'autre seraient trop importantes pour être possibles. Il serait impossible que les frais d'électricité baissent d'une année à l'autre tandis que les frais de chauffage auraient parallèlement augmenté.

Le locataire souligne également que dans les décomptes de SOC.2.), les prix unitaires des unités de chauffage (valeur frais fixes) varieraient de manière incompréhensible :

- 0,166043 dans le décompte de l'année 2006-2007,
- 0,545467 dans le décompte de l'année 2007-2008,
- 0,451771 dans le décompte de l'année 2008-2009.

Il en serait de même des prix de l'unité de chauffage (valeur hors frais fixes) :

- 4,023308 dans le décompte de l'année 2006-2007,
- 10,978978 dans le décompte de l'année 2007-2008,
- 9,916934 dans le décompte de l'année 2008-2009.

Les bailleurs rétorquent que la firme SOC.2.) s'est basée sur la consommation effective du locataire et sur une lecture contradictoire des compteurs (l'existence d'une telle lecture contradictoire n'étant pas contestée par le locataire). Les

bailleurs répliquent également que les décomptes de charges locatives n'auraient jamais fait l'objet de contestations de la part du locataire. Ils soulignent réclamer le remboursement de frais qu'ils ont déboursés pour compte du locataire.

Les bailleurs expliquent les variations des prix unitaires par les variations du prix du mazout et expliquent que les prix unitaires varient en fonction du total de la consommation, méthode que le locataire conteste.

Les bailleurs demandent subsidiairement l'institution d'une expertise afin de vérifier les décomptes des charges locatives pour les années 2006 à 2009.

Dans la mesure où les bailleurs n'ont pas versé d'explications de la firme SOC.2.) au sujet des variations des prix unitaires, dans la mesure où les bailleurs n'ont pas été en mesure de fournir un exemple chiffré expliquant ces variations et dans la mesure où les graphiques fournis par les bailleurs constituent des pièces unilatérales non concluantes, il y a lieu d'instituer une expertise, dont la mission sera précisée au dispositif du présent jugement.

b) Les contestations d'ordre ponctuel

b.1) La période du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 30 juin 2007 (montant réclamé : 212,88 euros)

Les bailleurs réclament un solde de 212,88 euros. Le locataire expose ne pas avoir payé ce montant étant donné que selon un décompte rectificatif, les bailleurs lui auraient été redevables du montant de 241,90 euros.

Il n'est pas contesté par les bailleurs que le montant de 241,90 euros figurant sous les frais généraux, initialement mis à charge du locataire, a été finalement supporté par eux-mêmes.

Les bailleurs expliquent avoir, de ce fait, retranché le montant correspondant de 241,90 euros au niveau du décompte de l'année suivante (2007-2008).

C'est à juste titre que le locataire entend compenser le montant de 212,88 euros avec le montant de 241,90 euros. Par conséquent, aucun montant ne sera à allouer aux bailleurs au titre du décompte de charges de l'année 2006-2007. Pour le décompte de l'année 2007-2008, l'excédent de  $241,90 - 212,88 = 29,02$  euros sera à compenser avec les montants dus par le locataire aux bailleurs.

b.2) La période du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 juin 2008 (montant réclamé : 1 160,96 euros)

Le locataire conteste le décompte des bailleurs contenu dans la note de plaidoiries, qui consiste à dire que pour cette période, le locataire a payé des avances sur charges à raison de cinq paiements de 99,16 euros et de sept paiements de 55,06 euros, soit un total de 881,22 euros.

Le locataire affirme qu'il a payé des avances sur charges à raison du montant total suivant :

-  $6 \times 99,16 = 594,96$  euros pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 décembre 2007,

- pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 juin 2008, le montant de  $6 \times [99,16 + (1\ 000 - 991,58)] = 6 \times (99,16 + 8,42) = 6 \times 107,58 = 645,48$  euros,

soit le total de  $594,96 + 645,48 = 1\ 240,44$  euros.

Le raisonnement du locataire est juste étant donné qu'il est constant en cause que de juillet 2007 à décembre 2007, le locataire a payé une avance mensuelle sur charges de 99,16 euros, que pour la période de janvier 2008 à juin 2008, il a payé le montant mensuel de 1 000 euros, et que le loyer mensuel étant de 892,42 euros, le surplus payé était à comptabiliser à titre d'avance sur charges locatives.

Il convient de retenir que le locataire a payé pour cette période des avances sur charges locatives de 1 240,44 euros.

b.3) La période du 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 15 juillet 2009 (montant réclamé : 2 111,37 euros)

- Tout d'abord, le locataire souligne que ce décompte concerne une période de 12 mois et demi, de sorte qu'il y aurait lieu de considérer qu'il y a eu 12,5 paiements d'avances mensuelles sur charges. Ce serait à tort que les bailleurs ne comptabilisent que onze paiements.

Le locataire conteste le décompte des bailleurs contenu dans la note de plaidoiries, qui consiste à dire que pour cette période, le locataire a payé des avances sur charges à raison de cinq paiements de 55,06 euros et de six paiements de 2,53 euros, soit un total de 290,48 euros.

Le locataire affirme qu'il a payé des avances sur charges à raison du montant total de  $12,5 \times (1\ 000 - 892,42) = 12,5 \times 107,58 = 1\ 344,75$  euros.

Le raisonnement du locataire est partiellement juste. S'il est constant en cause que de juillet 2008 à juillet 2009, le locataire a payé le montant mensuel de 1 000 euros pour un loyer mensuel de 892,42 euros (la différence étant à comptabiliser comme avance sur charges locatives), il est à noter en revanche que le nombre de paiements d'avances mensuelles sur charges locatives est de douze, étant donné que pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 15 juillet 2009, la condamnation du locataire ci-dessus prononcée n'a porté que sur le loyer et non pas sur l'avance mensuelle sur charges.

Il y a donc lieu de retenir que le locataire s'est acquitté d'avances sur charges locatives à concurrence de  $12 \times (1000 - 892,42) = 12 \times 107,58 = 1\ 290,96$  euros.

- Le locataire conteste devoir prendre en charge le coût de la facture SOC.3.) Sàrl s'élevant à 330,63 euros. Ce montant est repris dans le décompte à la rubrique frais généraux et concerne des frais de débouchage des toilettes effectué le 23 juillet 2009.

Le locataire conteste avoir bouché cette canalisation. Il expose ne plus s'être servi de ces toilettes depuis des années, au motif que dès que les voisins du dessus auraient utilisé leurs toilettes, l'eau serait remontée chez le locataire et aurait débordé. Le locataire expose ne pas être concerné par ce débouchage, qui aurait été effectué trois semaines après son départ.

Le locataire critique subsidiairement le fait que cette facture ne soit pas répartie entre les différents occupants de l'immeuble.

Les bailleurs expliquent que la canalisation litigieuse est raccordée aux appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages. Ils versent la fiche de travail de la sàrl SOC.3.) qui fait état d'un bouchage de la canalisation par de la graisse, ainsi qu'une attestation testimoniale du locataire du 2<sup>ème</sup> étage. Ce locataire déclare que le débouchage de la canalisation a fait apparaître des boules de graisse qui sortaient des tuyaux et qui ne pouvaient provenir que du locataire C.) étant donné que lui-même déclare ne pas utiliser de graisse en cuisine.

Le locataire C.) conteste avoir bouché la canalisation, que ce soit en y jetant des objets ou de la graisse. Il demande au tribunal d'apprécier l'attestation testimoniale du locataire du 2<sup>ème</sup> étage avec circonspection étant donné que ce dernier aurait un intérêt personnel et direct à ne pas se voir mettre à charge les frais de débouchage de la canalisation incriminée.

Il appartient aux bailleurs de rapporter la preuve que le locataire a bouché la canalisation. Un état des lieux n'a pas été fait à la sortie du locataire.

La fiche de travail de la sàrl SOC.3.) et l'attestation testimoniale du locataire du 2<sup>ème</sup> étage font état de présence de graisse dans la canalisation, mais ne suffisent pas à imputer au locataire C.) la responsabilité du bouchage de la canalisation.

Il s'ensuit que les bailleurs sont mal fondés à réclamer le paiement du montant de 330,63 euros.

- Le locataire conteste le montant de 1 580,79 euros figurant dans les frais généraux, au motif que ce montant ne pourrait être retracé.

A l'audience, les bailleurs ont expliqué qu'il s'agirait d'un solde reporté, qui serait retraçable au niveau de la pièce 1 de la farde IV, dans la mesure où le montant de 1 580,79 euros constituerait le total des trois montants marqués d'un astérisque.

Dans leur note de plaidoiries, les bailleurs expliquent que le montant de 1 580,79 euros procèderait d'une erreur matérielle et que le total des dépenses figurant à la fin de décompte serait à ramener à  $3\,982,64 - 1\,580,79 = 2\,401,85$  euros.

Il y a donc lieu de donner acte aux bailleurs qu'ils renoncent au montant de 1 580,79 euros.

- Le locataire conteste le montant de 110 euros figurant dans les frais généraux.

Les bailleurs reprochent au locataire de ne pas avoir utilisé du jardin en bon père de famille et de ne pas l'avoir entretenu. Aussi auraient-ils dû procéder à son nettoyage et faucher et tondre l'herbe. Ils expliquent que les frais réclamés sont des frais de déplacement effectués une semaine après le départ du locataire pour nettoyer le jardin et tondre l'herbe.

Les bailleurs versent des photos au sujet de l'état du jardin.

Le locataire conteste devoir prendre en charge ces frais. Il estime que ces frais seraient arbitrairement fixés par les bailleurs, sans la moindre pièce justificative, et les considère comme étant excessifs et supérieurs à ceux d'une firme professionnelle.

Les contestations du locataire se situent uniquement au niveau des montants.

Les bailleurs ne justifient pas les frais qu'ils invoquent.

Le tribunal allouera ex aequo et bono le montant de 40 euros aux bailleurs.

##### 5) La demande reconventionnelle

Le locataire expose avoir été confronté pendant le bail à un grave problème d'humidité. Ce problème aurait été tel que de l'eau aurait coulé le long des fenêtres. Le problème d'humidité aurait entraîné l'apparition de moisissures importantes. L'existence de ces moisissures aurait été constatée par un rapport de la Direction de la Santé du 29 janvier 2003. D'après ce rapport, ces moisissures trouveraient leur origine dans un vice de construction, mais rien n'aurait été entrepris par les bailleurs pour y remédier.

Le locataire en conclut que ceux-ci ont manqué à leur obligation de lui garantir la jouissance paisible des lieux.

Considérant avoir subi un grave trouble de jouissance, le locataire formule une demande reconventionnelle et demande des dommages et intérêts sous forme d'une réduction de loyer de 500 euros par mois.

Le locataire verse un nombre de photos attestant de l'étendue des moisissures aux murs se situant derrière les meubles, étendue ayant été constatée une fois les meubles enlevés.

Les bailleurs soulèvent l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle au motif que le locataire aurait dû préalablement saisir la commission des loyers de sa demande de réduction de loyer.

Ce moyen n'est pas fondé étant donné que la demande du locataire procède d'une demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, demande qui ne relève pas de la compétence de la commission des loyers.

Les bailleurs contestent que les photos versées par le locataire concernent l'objet du bail. Ils contestent l'existence de vices de construction, auquel cas d'autres locataires n'auraient pas manqué de se plaindre de problèmes d'humidité, ce qui ne serait pas le cas. A l'appui de ces affirmations, ils versent des attestations testimoniales. Au contraire, les bailleurs imputent le problème d'humidité invoqué par le locataire à un manque d'aération de sa part.

Les bailleurs contestent subsidiairement que le problème d'humidité invoqué ait privé le locataire de la jouissance des lieux.

Enfin, les bailleurs contestent que le locataire les ait avertis et les ait mis en demeure de remédier à la situation, si bien qu'un manquement à leurs obligations ne saurait leur être reproché.

Le bailleur a l'obligation de garantir au preneur la jouissance paisible des lieux, obligation qui comporte l'obligation de garantir le locataire contre les vices affectant l'immeuble.

Pour pouvoir prospérer dans une demande d'indemnisation, le locataire doit non seulement établir l'existence du vice mais également qu'il a averti le bailleur de la survenance du vice et qu'il l'a mis en demeure de remédier à la situation.

Face aux contestations des bailleurs, force est de constater que le locataire ne prouve pas qu'il a averti et mis en demeure les bailleurs de remédier au problème d'humidité.

La demande reconventionnelle du locataire est partant à rejeter.

## Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande principale en la forme ;

d i t la demande reconventionnelle recevable ;

d i t la demande principale partiellement fondée ;

d i t la demande reconventionnelle non fondée ;

d i t que les bailleurs ne sont pas fondés à réclamer l'augmentation du loyer et de l'avance mensuelle sur charges locatives ;

d i t la demande principale fondée à raison de 88,57 (quatre-vingt huit virgule cinquante-sept) euros pour ce qui concerne les frais de nettoyage ;

pour ce qui concerne le dernier mois de loyer, d i t la demande principale fondée à raison de 392,42 (trois cent quatre-vingt-douze virgule quarante-deux) euros ;

pour ce qui concerne les charges locatives :

d i t la demande principale non fondée pour ce qui concerne le montant de 212,88 (deux cent douze virgule quatre-vingt-huit) euros réclamé au titre de solde impayé du décompte de l'année 2006-2007 ;

d i t la demande principale non fondée pour ce qui concerne le montant de 330,63 (trois cent trente virgule soixante-trois) euros, réclamé sur base de la facture SOC.3.) Sarl, mise en compte dans le décompte de l'année 2008-2009 à la rubrique frais généraux ;

d i t la demande principale fondée pour le montant de 40 (quarante) euros pour ce qui concerne les frais de nettoyage du jardin, mis en compte dans le décompte de l'année 2008-2009 à concurrence de 110 euros à la rubrique frais généraux ;

partant c o n d a m n e Monsieur C.) à payer à Madame A.) et Monsieur B.) le montant de  $88,57 + 392,42 + 40 = 520,99$  (cinq cent vingt virgule quatre-vingt-dix-neuf) euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 mars 2010, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration du 3<sup>e</sup> mois qui suit la notification du présent jugement ;

pour le surplus, n o m m e expert Me Evelyne KORN, avocat à la Cour, demeurant à L-2240 Luxembourg, 8, rue Notre-Dame,

avec mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit, détaillé et motivé sur les points suivants :

- expliquer dans les décomptes de charges locatives des années 2006-2007, 2007-2008 et 2008-2009 la variation des prix des unités de chauffage (valeur frais fixes), à savoir

- 0,166043 dans le décompte de l'année 2006-2007,
- 0,545467 dans le décompte de l'année 2007-2008,
- 0,451771 dans le décompte de l'année 2008-2009

ainsi que la variation des prix de l'unité de chauffage (valeur hors frais fixes) à savoir

- 4,023308 dans le décompte de l'année 2006-2007,
- 10,978978 dans le décompte de l'année 2007-2008,
- 9,916934 dans le décompte de l'année 2008-2009,

- vérifier dans les décomptes de ces trois années quels frais de chauffage sont dus par le locataire, sur base de différentes hypothèses étant fonction des différents prix unitaires indiqués dans les trois décomptes,

- pour les autres catégories de frais, vérifier dans les décomptes de charges locatives des années 2007-2008 et 2008-2009 quels montants sont dus par Monsieur C.),

en tenant compte du fait que :

- le loyer mensuel s'élève à 892,42 euros et l'avance mensuelle sur charges locatives à 99,16 euros,

- comme les bailleurs redoivent au locataire dans le cadre du décompte de l'année 2006-2007 le montant de  $241,90 - 212,88 = 29,02$  euros, ce montant sera à compenser avec les montants dus par le locataire aux bailleurs,

- pour la période de juillet 2007 à juin 2008, le locataire a payé des avances sur charges à concurrence de 1 240,44 euros,

- pour la période de juillet 2008 à juillet 2009, le locataire a payé des avances sur charges à raison de 1 290,96 euros,

- dans le décompte de juillet 2008 à juillet 2009 à la rubrique des frais généraux, il y a lieu de faire abstraction des montants de 330,63 euros et de 110 euros, au sujet desquels le présent jugement a statué,

- dans le décompte de juillet 2008 à juillet 2009 à la rubrique des frais généraux, il y a lieu de faire abstraction du montant de 1 580,79 euros, auquel les bailleurs ont renoncé dans leur note de plaidoiries ;

d i t que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes ;

o r d o n n e à Madame A.) et Monsieur B.) de consigner au plus tard pour le 31 mai 2011, la somme de 600 (six cents) euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, à la Caisse des consignations ou à un établissement de crédit à convenir avec l'expert, et d'en justifier au greffe du tribunal de paix, sous



peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

o r d o n n e que le rapport d'expertise sera déposé au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 31 août 2011 au plus tard ;

r e f i x e l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 20 septembre 2011 à 9 heures, salle JP 0.15 ;

s u r s e o i t à statuer pour le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Valérie HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Valérie HOFFMANN

(s.) Tom BAUER