

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2569/23
L-BAIL-675/22

Audience publique du 11 octobre 2023

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 épouse

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demandresses au principal
parties défenderesses sur reconvention

les deux comparant en personne

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demandresse par reconvention

représentée par la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître JérémY BERNARD, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 décembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 janvier 2023.

Lors de la prédite audience, la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 mars 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée à trois reprises.

Lors de l'audience du 18 septembre 2023 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut par la suite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 27 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, les parties demanderesses ainsi que Maître JérémY BERNARD, en remplacement de Maître David GROSS, furent entendus en leurs dernières 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:

Par requête déposée au greffe le 8 décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur délivrer un décompte détaillé des charges locatives pour les années 2018 à 2022 dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour de retard, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, les requérants renoncent à leur demande en communication des décomptes des charges locatives en précisant que le défendeur leur a entretemps fait parvenir les décomptes sollicités, et ils formulent une demande nouvelle en condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer la somme

de 1.421,59 euros à titre de remboursement du solde de la garantie locative indûment retenu par le bailleur et à titre de prix de vente de mobilier leur ayant appartenu.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE3.) demande à voir débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande et il demande, reconventionnellement, à les voir condamner à lui payer la somme de 3.478,41 euros se décomposant comme suit :

- arriérés de loyers pour les mois de juin et juillet 2022 (2 x 1.300 euros) :	2.600,00 euros
- arriérés de charges locatives :	2.378,41 euros
- prix d'achat de meubles ayant appartenu aux locataires :	- 500,00 euros
- solde retenu sur la garantie locative :	- 1.000,00 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 7 mai 2018, ils ont pris en location auprès d'PERSONNE3.) un appartement sis à L-2670 Luxembourg, 22, boulevard de Verdun, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros, d'une somme mensuelle de 50 euros à titre de charges communes de copropriété et d'une avance sur charges locatives de 100 euros par mois, soit d'une somme totale de 150 euros.

Dès le début du bail, il aurait été convenu avec le bailleur qu'ils allaient transformer, à leurs frais, le grenier attenant à l'appartement en un bureau, ce qu'ils auraient fait au courant du mois d'août 2018, et ils auraient convenu oralement avec le bailleur d'une augmentation de 50 euros de l'avance sur charges à régler pour tenir compte des frais de chauffage supplémentaires engendrés, soit à la somme de 200 euros. Il ne s'agirait partant pas d'une augmentation du loyer, mais d'une augmentation de l'avance sur charges.

Le 13 mars 2022, le bailleur les aurait informés de sa volonté de mettre fin au contrat de bail à sa prochaine échéance du 31 mai 2022 pour besoin personnel en raison de la grossesse de son épouse. Il aurait toutefois ajouté que la naissance serait seulement prévue pour la fin du mois d'août 2022 et qu'ils pourraient partant éventuellement rester dans les lieux loués jusqu'à la fin du mois de juillet 2022 s'ils devaient avoir besoin de plus de temps pour trouver un nouveau logement. Cette possibilité de prolongation leur aurait partant été présentée comme étant destinée à leur rendre service et non pas comme une obligation dans leur chef. C'est également dans cette optique et après avoir reçu l'assurance de la part du bailleur qu'il n'y aurait aucun problème s'ils devaient quitter les lieux avant le 31 juillet 2022, qu'ils auraient consenti à signer le 14 mars 2022 la convention de résiliation de bail d'un commun accord des parties au 31 juillet 2022, sur la signature de laquelle le bailleur aurait d'ailleurs fortement insisté. Finalement, ils n'auraient pas eu besoin de plus de temps pour se reloger et ils auraient partant libéré les lieux dès le 2 juin 2022, tout en laissant l'appartement dans un état impeccable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) insistent pour dire que la convention signée par eux ne devait aucunement signifier que le bail serait prolongé de deux mois après son échéance, mais devait uniquement leur garantir la possibilité d'occuper les lieux encore pendant deux mois supplémentaires en cas de nécessité de leur part, ce qui n'aurait finalement pas été le cas, de sorte que la demande d'PERSONNE3.) en paiement de loyers pour les mois de juin et juillet 2022 ne serait pas justifiée.

Ils donnent encore à considérer à cet égard qu'ils seraient partis en de très bons termes avec le bailleur, tout en relevant que celui-ci leur aurait d'ailleurs restitué dès le 27 juin 2022 la somme de 1.500 euros sur la garantie locative et qu'il n'aurait, jusqu'à la présente procédure, jamais fait état d'un éventuel arriéré de loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent ensuite le montant de 2.378,41 euros mis en compte par le défendeur à titre d'arriérés de charges locatives, en soutenant qu'ils ne lui seraient en réalité redevables que d'un montant de 78,41 euros puisque le bailleur n'aurait tenu compte, dans son décompte, que du paiement d'une avance sur charges mensuelle de 150 euros au lieu de celle de 200 euros effectivement payée par eux à partir du mois d'août 2018, la différence correspondant à une somme totale de $(46 \times 50 =)$ 2.300 euros.

Ils estiment partant que le bailleur serait uniquement en droit de retenir cette somme de 78,41 euros sur la garantie locative et devrait dès lors leur restituer la somme de $(1.000 - 78,41 =)$ 921,59 euros.

Il devrait également leur payer une somme de 500 euros pour le mobilier de la chambre à coucher qu'ils lui auraient vendu.

Le défendeur leur serait partant redevable de la somme totale de $(921,59 + 500 =)$ 1.421,59 euros.

PERSONNE3.) conteste que les parties auraient convenu d'une augmentation de 50 euros de l'avance sur charges et affirme qu'il s'agirait, au contraire, d'une augmentation du loyer convenue entre parties de 50 euros au montant de 1.300 euros, en raison de la mise à disposition d'un espace plus grand, de sorte que le montant mis en compte à titre d'arriérés de charges, qui tient compte d'une avance sur charges mensuelle de 150 euros payée par les locataires, serait dûment justifié.

Il conteste également les affirmations des défendeurs concernant la résiliation du bail, en soutenant que les parties auraient décidé d'un commun accord d'une résiliation du contrat de bail au 31 juillet 2022 et que les requérants auraient dûment signé la convention de résiliation d'un commun accord du 14 mars 2022 avec effet au 31 juillet 2022, de sorte à lui être redevables du loyer des mois de juin et juillet 2022, soit d'une somme de $(2 \times 1.300 =)$ 2.600 euros.

Les demandes principale et reconventionnelle, non autrement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 7 mai 2018, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} juin 2018, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-2670 Luxembourg, 22, boulevard Verdun, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros et d'une avance sur charges locatives de 50 euros par mois, payables d'avance au plus tard le 7^{ème} jour du mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 2.500 euros.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux loués en date du 2 juin 2022 et qu'en date du 27 juin 2022, PERSONNE3.) leur a restitué une somme de 1.500 euros sur la garantie locative.

Concernant en premier lieu la somme de 2.378,41 euros réclamée par PERSONNE3.) à titre d'arriérés de charges locatives, il lui appartient, devant les contestations des locataires et conformément à l'article 1315 du code civil aux termes duquel celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, de rapporter la preuve que la somme supplémentaire de 50 euros par mois versée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à partir du mois d'août 2018 correspond à une augmentation de loyer convenue entre parties, et non pas à une augmentation de l'avance sur charges convenue entre parties.

Or, force est de constater qu'PERSONNE3.) ne verse en cause aucune pièce justificative qui serait de nature à corroborer son affirmation, qui reste, partant, à l'état de pure allégation.

Dès lors, à défaut pour PERSONNE3.) de rapporter la preuve de l'augmentation de loyer alléguée, il y a lieu de retenir que la somme supplémentaire de 50 euros correspond à une augmentation conventionnelle de l'avance sur charges à partir du mois d'août 2018 et que les arriérés de charges réduits par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'élèvent partant uniquement à la somme de $(2.378,41 - (46 \times 50) =) 78,41$ euros.

Concernant ensuite la somme de 2.600 euros réclamée par PERSONNE3.) à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin et juillet 2022, il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dûment signé le 14 mars 2022 une convention de résiliation d'un commun accord stipulant que les parties conviennent de mettre un terme au contrat de bail sans aucune indemnité quelconque de l'un envers l'autre à la date du 31 juillet 2022. Il n'est, en revanche, nulle part stipulé que dans l'hypothèse où les locataires devraient trouver un logement avant la dernière date anniversaire du bail, à savoir le 31 mai 2022, le contrat de bail serait résilié à cette date et les deux derniers mois de loyer ne seraient partant pas dus.

Afin de prouver leur affirmation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent en cause une attestation testimoniale établie par leur ami PERSONNE4.) en conformité avec les prescriptions de l'article 402 du nouveau code de procédure civile, qui est libellée comme suit :

« J'ai rendu visite, les 14 et 15 mars 2022, à mes amis de longue date PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à leur domicile luxembourgeois situé ADRESSE2.).

J'ai, de ce fait, involontairement assisté à la conversation que mes amis ont eue avec leur bailleur de l'époque, Ahmed Nouma. J'étais retiré dans la cuisine, d'où j'ai pu entendre clairement leurs échanges.

M. Nouma leur annonça sa volonté de mettre fin à leur bail, du fait de la grossesse de son épouse.

Il mentionna que le bail qu'ils avaient signé en 2018 prenait fin le 31 mai 2022, ce qui leur laissait un délai assez court pour trouver un nouveau logement. Cependant, M. Nouma acceptait une nouvelle extension du contrat jusqu'au 31 juillet 2022 si la situation l'exigeait.

Le contrat de bail stipulait une fin de bail au 31 mai 2022, prolongeable jusqu'au 31 juillet au plus tard. Il paraissait dès lors clair que Mme PERSONNE2.) et M. PERSONNE1.) pouvaient légitimement à la date de leur choix située entre le 31 mai 2022 et le 31 juillet 2022. M. Nouma a particulièrement insisté sur ce point. Mme PERSONNE2.) ont finalement restitué le logement le 2 juin 2022. On ne peut donc clairement pas, dans ce cas, invoquer une « sortie des lieux anticipée » comme l'a fait M. Nouma aux dires de mes amis. »

Il échet de constater que le témoin confirme que c'est PERSONNE3.) qui a pris l'initiative de la fin du bail en raison de la grossesse de son épouse, que c'est également ce dernier qui a mentionné que le bail prenait fin le 31 mai 2022 ce qui laissait un délai assez court à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour se reloger, et qu'il a dès lors accepté une prolongation du bail jusqu'au 31 juillet 2022 dans l'hypothèse où les locataires n'arriveraient pas à trouver un logement avant cette date, tout en consentant que les locataires pouvaient libérer les lieux loués à la date de leur choix entre le 31 mai et le 31 juillet 2022.

Il s'ensuit qu'il est établi à suffisance de droit que le contrat de bail a valablement été résilié à la date du 2 juin 2022, date de la libération effective des lieux par les locataires, ce qui est d'ailleurs corroboré par le fait que le bailleur a restitué dès le 27 juin 2022 aux locataires une somme de 1.500 sur la garantie locative et n'a retenu qu'une somme de 1.000 euros, à savoir une somme inférieure à la prétendue dette de loyers.

PERSONNE3.) peut dès lors uniquement prétendre au paiement du loyer jusqu'à la date du 2 juin 2022.

Comme il a été retenu ci-avant que le loyer mensuel ne s'est élevé qu'au montant de 1.250 euros, les arriérés de loyers ne s'élèvent qu'à la somme de $(1.250 : 30 \times 2 =) 83,33$ euros.

PERSONNE3.) ne pouvait partant retenir qu'une somme totale de $(78,41 + 83,33 =) 161,74$ euros sur la garantie locative.

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent et comme le bailleur reconnaît encore être redevable aux locataires d'une somme de 500 euros correspondant aux prix d'achat de mobilier leur ayant appartenu, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée à

concurrence de la somme de [838,26 (1.000 – 161,74) + 500 =] 1.338,26 euros, tandis qu'PERSONNE3.) est à débouter de sa demande reconventionnelle.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils :

- renoncent à leur demande en communication des décomptes des charges locatives ;
- demandent la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer la somme de 1.421,59 euros ;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.478,41 euros ;

déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 1.338,26 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.338,26 euros (mille trois cent trente-huit euros et vingt-six centimes);

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) non fondée et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT