

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 308/24  
L-BAIL-555/22  
L-BAIL-676/22

## Audience publique du 25 janvier 2024

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

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

**partie demanderesse**

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**partie défenderesse**

comparant par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

**F a i t s**

L'affaire L-BAIL-555/22 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 novembre 2022.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 janvier 2023, puis refixée au 9 février 2023.

L'affaire L-BAIL-676/22 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposé au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 9 décembre 2022.

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

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 9 février 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-555/22.

Lors de la prédite audience, les deux affaires furent fixées aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 16 mars 2023, puis refixées au 1<sup>er</sup> juin 2023, puis refixées au 5 octobre 2023, puis refixées au 14 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maîtres Marc PETIT et Diab BOUDENE 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:**

Suivant contrat de bail du 1er juin 2016, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros.

#### **L-BAIL-555/22**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 6 octobre 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- le voir condamner au paiement du montant de 46.200 euros avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> juin 2016, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- le voir condamner au paiement du montant de 1.250 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance et voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

### L-BAIL-676/22

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 9 décembre 2022, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- le voir condamner au montant de 7.900 euros à titre d'avances sur charges rédues, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice. A l'audience du Tribunal du 14 décembre 2023, PERSONNE2.) a augmenté sa demande à 8.400 euros. Il échet de lui en donner acte.
- le voir condamner au montant de 12.226,10 euros à titre d'arriérés de loyers rédus pour cause de non-indexation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,
- le voir condamner au montant de 1.654,06 euros à titre d'arriérés de loyers rédus pour les mois de novembre 2022 et décembre 2022, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice. A l'audience du Tribunal du 14 décembre 2023, PERSONNE2.) a augmenté sa demande en ce sens à 5.789,21 euros. Il échet de lui en donner acte.
- le voir condamner au montant de 1.200 euros à titre de caution/garantie locative. A l'audience du Tribunal du 14 décembre 2023, PERSONNE2.) a renoncé à cette demande. Il échet de lui en donner acte.
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties et par conséquent ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement. A l'audience du Tribunal du 14 décembre 2023, PERSONNE2.) a renoncé à sa demande tendant au déguerpissement. Il échet de lui en donner acte.
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance et voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

### **Les moyens et prétentions des parties**

Sur demande des parties et dans l'intérêt d'une bonne compréhension du litige en question, le dossier introduit sous le rôle L-BAIL-676/22, quoique déposé postérieurement, fut exposé en premier à l'audience du 14 décembre 2023.

- L-BAIL-676/22

PERSONNE2.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) fait valoir qu'au cours de l'exécution du contrat de bail, soit à compter du 1<sup>er</sup> juin 2016 jusqu'au 25 mai 2023, PERSONNE1.) ne se serait jamais acquitté de l'avance sur charges telle que prévue par le contrat de bail conclu entre parties.

A ce titre, il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 84 mois x 100 euros = 8.400 euros.

Ensuite, PERSONNE2.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas s'être conformé à la clause d'indexation convenue entre parties sous la rubrique « révision du loyer ».

A ce titre, il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.226,10 euros.

« (fichier) »

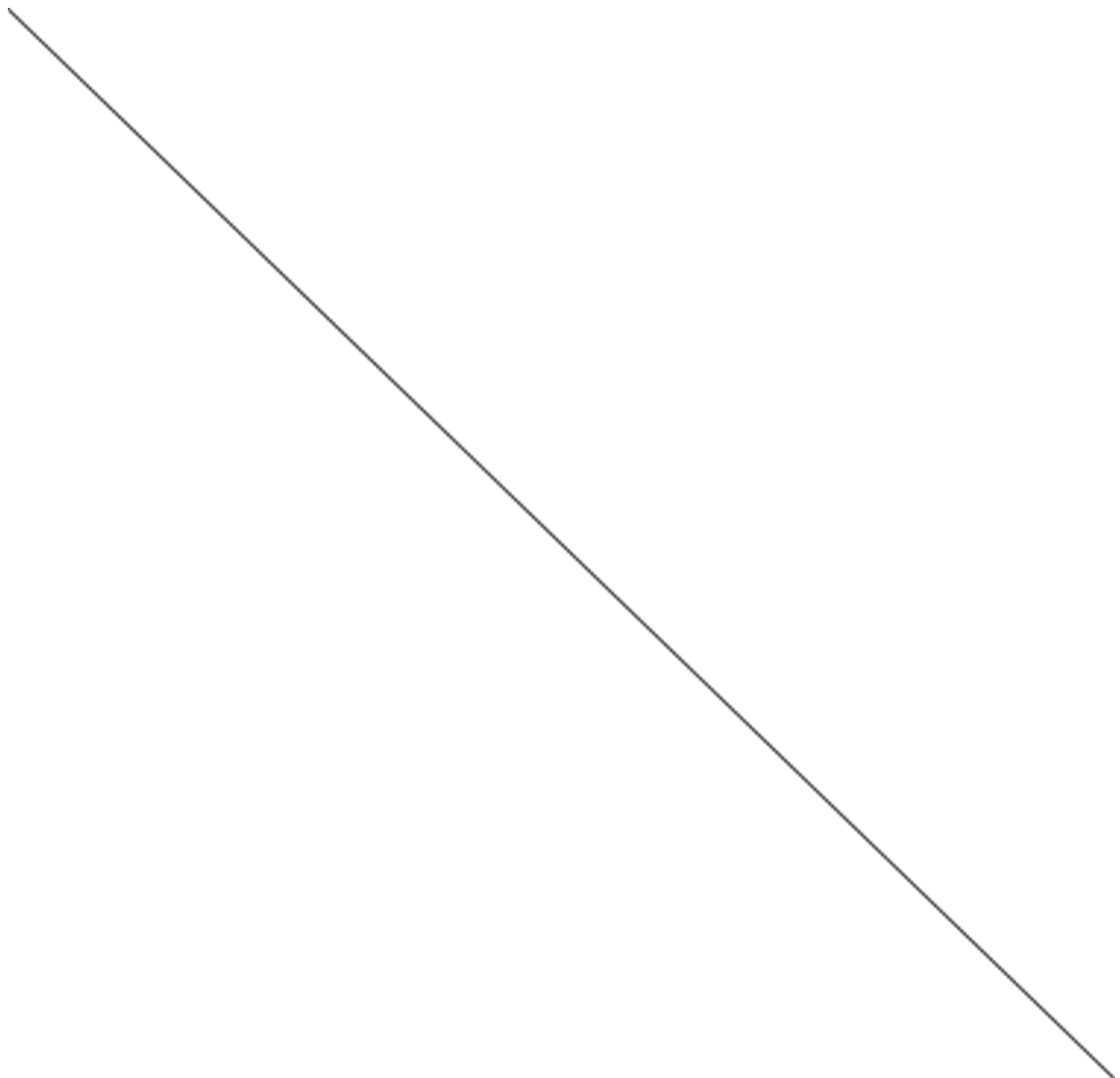
Depuis le mois de novembre 2022 et jusqu'au déguerpissement effectif le 25 mai 2023, PERSONNE1.) n'aurait encore rien payé du tout.

A ce titre, il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.789,21 euros.

A titre subsidiaire, pour le cas où l'indexation conventionnellement retenue ne saurait être retenue par le Tribunal, PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 4.200 euros (7 mois x 600 euros).

Sur demande du Tribunal, PERSONNE2.) a fourni des décomptes actualisés tendant compte du déguerpissement en cours du mois de mai 2023, soit au prorata jusqu'au 25<sup>e</sup> jour de ce mois.

Ces décomptes ont la teneur suivante :



« (fichier) »

En raison de ces différents arriérés de paiements résultant dans une faute grave dans le chef du locataire, PERSONNE2.) conclut à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

La demande initiale quant au déguerpissement forcé de la partie adverse serait actuellement sans objet alors que PERSONNE1.) aurait entretemps quitté les lieux.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'oppose à toutes les demandes adverses.

En premier lieu, et quant aux avances sur charges, PERSONNE1.) conclut à la prescription de la demande adverse pour toute demande antérieure à décembre 2017, soit pour un total de 19 mois à 100 euros, à savoir 1.900 euros.

En effet, fait valoir que par application de la prescription quinquennale, toute demande trouvant son fondement cinq années avant le dépôt de la requête introductive du 9 décembre 2022 serait à déclarer irrecevable.

Ensuite, et toujours quant aux arriérés de charges, PERSONNE1.) renvoie au contrat de bail conclu entre parties dont il ressortirait que la somme de 600 euros convenue à titre de loyer comprendrait toutes les charges.

Ainsi, la demande adverse en condamnation aux arriérés de loyers non couverte par la prescription, serait à déclarer non-fondée. A ce titre, PERSONNE1.) donne encore à considérer que PERSONNE2.) n'a jamais réclamé le paiement de telles avances sur charges.

En ce qui concerne l'indexation du loyer, PERSONNE1.) conclut à la nullité de plein droit de la clause contractuelle en application de l'article 5.5. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A ce titre, et par analogie de ce qui a été plaidé pour les charges, conclut à la prescription de toute demande antérieure au mois de décembre 2017.

Concernant les loyers échus depuis le mois de novembre 2022, PERSONNE1.) admet un défaut de paiement.

Néanmoins, PERSONNE1.) fait un état d'un défaut de jouissance dans son chef alors qu'il ressortirait d'un courrier de la Ville de Luxembourg du 5 juillet 2022 versé en tant que pièce 2, que le logement en question ne correspondrait pas aux critères minimaux pour être donné en location.

En effet, ledit logement contreviendrait aux mesures de sécurité en d'habitabilité nécessaires pour divers défauts résidant dans la protection contre la propagation du feu, relative à l'installation électrique, de dimension des fenêtres et l'absence d'une cuisine. Le rapport de la Ville de Luxembourg aurait en relevé la présence de moisissures au niveau de la salle de bains, l'absence d'isolation thermique, la nécessité de remise en état de la chasse d'eau et plusieurs défauts administratifs.

Ces défauts seraient tels que, *ab initio*, l'appartement pris en location aurait été impropre à la location (voir les demandes en répétition de l'indû respectivement basés sur l'enrichissement sans cause formulées dans le rôle L-BAIL-555/22).

La demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure est contestée.

#### PERSONNE2.)

En ce qui concerne la clause d'indexation du loyer, PERSONNE2.) donne à considérer que l'article 5.5. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne saurait s'appliquer en l'espèce alors que sa demande ne concernerait pas une augmentation unilatérale de loyer pouvant le cas échéant être tranchée par la commission des loyers, mais d'une clause intrinsèque au contrat de bail. Les deux parties ayant acquiescé à ce contrat de bail en le signant, l'indexation du loyer s'imposerait au regard du principe de *pacta sunt servanda*.

En ce qui concerne la prescription soulevée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) invoque l'interruption de celle-ci par une mise demeure du 14 janvier 2022, de sorte à ce qu'aucune de ses demandes ne serait actuellement prescrite.

Concernant l'argumentation adverse relative à l'inhabitabilité des lieux en raison des constatations de la Ville de Luxembourg, PERSONNE2.) donne à considérer qu'aucun des défauts relevés ne serait de nature impossible à relever. En effet, le bailleur ne serait que simplement « invité » à régulariser certains points lesquels pourraient être mis en conformité par de menus travaux.

Ainsi, il n'y aurait pas de perte de jouissance dans le chef de PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) a demandé au Tribunal de chiffrer la perte de jouissance à 5 %.

#### L-BAIL-555/22

#### PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que le logement pris en location ne correspondrait pas aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité tels que prévus par une loi du 20 décembre 2019.

En effet, et en renvoyant au courrier de la Ville de Luxembourg susmentionné, PERSONNE1.) soutient que le logement en question serait démuné d'une cuisine, que la salle de bains présenterait des traces de moisissure et que la chasse d'eau serait cassée, que les fenêtres seraient trop petites pour éclairer les lieux, que le plafond n'est pas étanche et ne respecte pas les hauteurs minimales légalement prévues.

Sur base du principe de « *fraus omnia corrumpit* », le contrat de bail conclu entre parties aurait été contraire à la loi dès son origine.

Malgré cette illégalité, PERSONNE1.) se serait néanmoins acquitté d'un loyer mensuel de 600 euros par mois. Il y aurait à présent lieu de condamner PERSONNE2.) à lui rembourser l'intégralité de ces sommes, à savoir 77 x 600 euros = 46.200 euros sur base des principes de la répétition de l'indû sinon de l'enrichissement sans cause.

#### PERSONNE2.)

PERSONNE2.) s'oppose à la demande adverse.

En effet, le logement en question n'aurait pas été insalubre *ab initio*, les quelques désordres constatés sur les lieux auraient apparu au cours de l'exécution du bail.

L'appartement en soi se trouverait dans un état identique à celui au moment de la prise de l'effet du bail à l'exception des moisissures dans la salle de bains et du défaut de fonctionnement de la chasse d'eau. Ces deux défauts n'ayant jamais été signalés au bailleur, celui-ci aurait été dans l'impossibilité d'y remédier.

En tout état de cause, PERSONNE1.) aurait occupé le logement en question pendant plusieurs années acceptant son état et en payant mensuellement le loyer convenu.

Il n'y aurait encore pas d'enrichissement sans cause en l'espèce, alors que la cause du paiement serait l'occupation des lieux, laquelle ressortirait à suffisance des éléments du dossier.

Quant à la répétition de l'indû, PERSONNE2.) conclut au débouté de PERSONNE1.) alors que ce dernier n'aurait pas pu se tromper quant à ses paiements, correspondant à ce qui était convenu dans le contrat de bail signé entre parties.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) soulève la prescription quinquennale des demandes adverses.

La demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure est contestée.



## PERSONNE1.)

PERSONNE1.) riposte en soutenant que les versements opérés l'ont été sans cause dans le sens où il ne savait pas, en tant que locataire, que le logement en question ne pouvait pas être soumis à la location.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a confirmé avoir été à l'initiative du contrôle opéré par la Ville de Luxembourg et ayant donné lieu au rapport du 5 juillet 2022.

En l'espèce, il n'y aurait pas de perte juridique de la chose louée alors que la commission de contrôle a constaté que les lieux ne peuvent pas être donnés en location et que par conséquent le propriétaire n'est pas en droit de toucher un quelconque loyer.

## Appréciation

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des dossiers portant les notices L-BAIL-555/22 et L-BAIL-676/22 et de statuer par un seul et unique jugement.

Pour des considérations de logique juridique, il y a lieu en premier lieu d'analyser l'existence respectivement l'effet du contrat de bail conclu entre parties le 1<sup>er</sup> juin 2016 avant de pouvoir prendre position sur les revendications pécuniaires des parties.

Il échet d'ores-et-déjà de retenir qu'il est constant en cause que par un contrat de bail avec effet du 1<sup>er</sup> juin 2016, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement situé au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Il est encore constant en cause que par un jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, IIIe chambre, numéro 2023TALCH03/0058, en date du 14 mars 2023 rendu sur appel interjeté contre un jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans numéro 2138/22 en date du 15 juillet 2022 (requête du 30 juin 2021), le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2022.

Le contrat de bail a été résilié pour des besoins personnels dans le chef du bailleur.

Le jugement sur appel a octroyé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement d'un mois à compter de sa signification. Aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, ledit jugement a été signifié le 27 mars 2023.

Finalement, il est constant en cause que PERSONNE1.) a quitté les lieux le 25 mai 2023.

PERSONNE1.) soutient actuellement que le logement en question aurait été inhabitable et insalubre dès la prise d'effet du bail pour conclure au remboursement de l'intégralité des loyers payés.

Pour ce faire, PERSONNE1.) se base sur un rapport établi le 5 juillet 2022 par la commission de contrôle des chambres et logements insalubres dont il ressort qu'un contrôle du logement en question a été effectué en date du 4 mai 2022 sur demande de son propre mandataire.

Le tribunal rappelle que le bien loué est un des éléments essentiels du bail, sans lequel celui-ci n'existe plus (cf. Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, Bruxelles, Larcier, 2e éd. 2000, no 419).

Aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

L'article 1741 du code civil n'est applicable que lorsque la perte de la chose louée, perte qui la rend impropre à sa destination, est survenue par la faute de la partie qui s'oppose à la résolution du contrat. Lorsqu'il y a perte matérielle totale du bien donné à bail par la faute du bailleur la convention est résolue de plein droit même si ce n'est pas le bailleur qui s'oppose à la résolution du contrat. En effet en cas de perte totale du bien le bail est sans objet puisqu'il devient impossible dans ce cas pour le bailleur de fournir la jouissance du bien loué (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 557).

L'impossibilité de fournir la jouissance telle qu'elle a été prévue au contrat, doit être définitive. Lorsque la force majeure n'empêche que momentanément l'exécution du contrat, celui-ci ne sera pas dissout, son exécution sera seulement suspendue. (op cit n° 558).

A la destruction physique de la chose louée au sens de cet article, il convient d'assimiler l'impossibilité absolue et définitive d'user de celle-ci conformément à sa destination en l'absence d'autorisations administratives. Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P. 31, p.370).

Il y aura perte juridique si, tout en subsistant matériellement, le bien ne peut plus être utilisé à l'usage convenu; encore faut-il que cette impossibilité ne résulte pas uniquement de la situation personnelle du preneur (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n°421).

Il y a perte juridique si le bien est déclaré inhabitable, ainsi un arrêté du bourgmestre déclarant inhabitable des bâtiments entraîne de plein droit, par la perte juridique de la chose louée, la résiliation du bail quelle que soit l'origine de cette situation (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE: Le louage de choses, les baux en général, n° 421).

Il ressort de la lecture de la pièce produite par PERSONNE1.) que la commission de contrôle a constaté certaines défaillances au niveau de l'agencement des lieux, quant à l'état général, l'isolation, la taille des fenêtres et la hauteur sous plafond ainsi que plusieurs incohérences au niveau administratif.

Il n'en reste pas moins que ce rapport ne déclare pas le logement inhabitable, contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.).

En effet, la commission se limite à formuler des recommandations du collègue échevinal tendant à « inviter » le propriétaire de se conformer à différentes obligations et au respect de différentes normes.

Il n'appartient en tout état de cause pas à cette commission de contrôle de déclarer un logement comme étant inhabitable pour non-conformité avec différentes normes légales, cette compétence incombant seul au bourgmestre.

Alors que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver le défaut d'habitabilité du logement ayant été pris en location auprès de PERSONNE2.), ses demandes basées sur la répétition de l'indû respectivement l'enrichissement sans cause des loyers versés sont à déclarer **non-fondées**.

Ensuite, il y a lieu de souligner qu'aux termes du jugement du Tribunal d'arrondissement du 14 mars 2023, le bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au **1<sup>er</sup> juin 2022**.

La demande de PERSONNE2.) tendant à prononcer une nouvelle fois la résiliation du bail est partant à déclarer **non-fondée**.

- *Quant à la demande en indexation du loyer convenu*

PERSONNE2.) conteste la légalité de la clause d'indexation sur le fondement de l'article 5.5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le tribunal retient qu'il n'est en effet pas permis de prévoir des adaptations automatiques pour les baux à usage d'habitation, même en cas d'accord des parties.

Toute indexation automatique est interdite en matière de bail à usage d'habitation.

En effet l'article 5 paragraphe (5) de la loi du 21 septembre 2006 stipule : « *Les clauses de valeur qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur*

*effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur. Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail, et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi, sont nulles de plein droit. ».*

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à titre de défaut d'indexation des loyers est à déclarer **non-fondée**.

*- Quant à la demande relative aux arriérés de loyers*

Le jugement rendu sur appel par le Tribunal d'arrondissement le 14 mars 2023 ayant octroyé un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la signification et cette signification ayant été valablement faite du 27 mars 2023, PERSONNE1.) aurait dû déguerpir des lieux le 28 avril 2023.

Il ressort cependant qu'il n'a déguerpi que le 25 mai 2023.

PERSONNE2.) réclame actuellement l'intégralité des loyers depuis novembre 2022 jusqu'au déguerpissement effectif.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir été en défaut complet de tout paiement depuis le mois de novembre 2022.

Le loyer étant stipulé payable le 1er jour de chaque mois, il y a lieu de qualifier le montant redû par PERSONNE1.) pour les mois de novembre 2022 à avril 2023 de loyer.

Au vu des considérations qui précèdent quant à l'interdiction d'indexation des loyers, le loyer redû par PERSONNE1.) pour cette période est de 600 euros par mois.

PERSONNE1.) est partant redevable pour la période de novembre 2022 à avril 2023 de la somme de  $6 \times 600 = \mathbf{3.600 \text{ euros à titre de loyers}}$ .

N'ayant pas quitté les lieux à l'expiration du délai fixé par ledit jugement sur et s'étant maintenu dans les lieux jusqu'au 25 mai 2023, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre. Il est dès lors redevable d'une indemnité au bailleur.

Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, peut, après avoir constaté que les sommes réclamées sont rédues non au titre de loyers, mais d'indemnités d'occupation, requalifier d'office le caractère des sommes réclamées. ( cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 225, p. 397 )

Il y a dès lors lieu de qualifier le montant redû par PERSONNE1.) pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2023 au 25 mai 2023 d'indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. ( cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 189, p. 377 )

PERSONNE1.) est partant redevable pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2023 au 25 mai 2023 de la somme de  $(600 \times 25/31 =)$  **483,87 euros à titre d'indemnité d'occupation.**

Conformément à la demande de PERSONNE2.), ces sommes sont à augmenter des intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

Il n'y a pas lieu d'augmenter ces intérêts légaux de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant la notification du jugement à intervenir.

- *Quant à la demande relative aux avances sur charges*

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont en désaccord quant à l'obligation incombant au locataire de s'acquitter, outre le loyer mensuellement convenu, d'une avance sur charges à hauteur de 100 euros par mois.

PERSONNE1.) soutient en effet que le loyer de 600 euros était à considérer comme somme forfaitaire, charges incluses.

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties le 1<sup>er</sup> juin 2016 que la partie « Loyer » se lit comme suit:

*« Le loyer mensuel est fixé d'un commun accord s'élève à 600 Euro charge comprise (...) ».*

L'alinéa suivant intitulé « Charges et taxes » a la teneur suivante:

*« (...) Le Locataire paiera en dehors du loyer une avance de 100 Euro pour sa quote-part aux frais commun tel que l'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelles, ramonage de la cheminée. A la fin du contrat le bailleur doit présenter au locataire un décompte définitif tenant compte du stock. »*

Il est constant en cause que depuis le début de l'entrée en vigueur du contrat de bail le 1<sup>er</sup> juin 2016, jusqu'à l'arrêt des paiements en octobre 2022, PERSONNE1.) s'est acquitté mensuellement de la somme de 600 euros.

Ces paiements ont été constamment opérés pendant une période de presque 6 ans sans que le bailleur ne se manifeste auprès de PERSONNE1.) pour lui réclamer le paiement de la somme supplémentaire de 100 euros par mois.

Ce n'est en effet qu'en riposte à la requête déposée par PERSONNE1.) le 6 octobre 2022 (L-BAIL-555/22) que PERSONNE2.) réclame des sommes supplémentaires à titre de prétendues avances sur charges.

Le Tribunal constate que la rédaction du contrat de bail peut porter à confusion alors que le loyer est stipulé « charge comprise » et que l'alinéa suivant fait état d'avances sur charges à payer.

Les stipulations du contrat de bail relative à l'établissement d'un décompte définitif à la fin du contrat de bail (supposant ainsi l'établissement de décomptes intermédiaires mais qui ne sont pas prévus par le contrat de bail) et la référence à un « stock » (notion incompatible avec un contrat de bail à usage d'habitation) sont encore dénuées de tout sens.

A noter également que le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, IIIe chambre, numéro 2023TALCH03/0058, en date du 14 mars 2023 se lit comme suit : « *Suivant contrat de bail du 1er juin 2016, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel, charges comprises, de 600.- euros.* »

Au vu de ces éléments et de la longue durée d'exécution du contrat de bail pendant laquelle PERSONNE2.) a accepté le paiement de la somme de 600 euros, soit sans une augmentation pour d'éventuelles avances sur charges et sans réclamer ce paiement supplémentaire, et de la formulation de la partie du contrat de bail relative au loyer, il y a lieu de retenir que la somme de 600 euros stipulée à titre de loyer comprend le loyer en tant que tel et un forfait de charges éventuelles.

La demande de PERSONNE2.) à titre d'arriérés d'avances sur charges est partant à déclarer **non-fondée**.

- *Quant aux demandes accessoires*

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont chacun formulé des demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au vu de l'issue du litige et alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais et charges de la présente instance, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de **500 euros**.

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer non-fondée, au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'inéquité laisse d'être établie.

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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**ordonne** la jonction des dossiers portant les notices L-BAIL-555/22 et L-676/22 et statue par un seul et unique jugement;

**reçoit** les demandes en la pure forme;

**donne acte** à PERSONNE2.) de sa renonciation à la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE1.);

**déclare** les demandes de PERSONNE1.) basées sur l'enrichissement sans cause et sur la répétition de l'indû **non-fondées**;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) en résiliation judiciaire du contrat de bail **non-fondée** alors que le jugement rendu par Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, IIIe chambre, numéro 2023TALCH03/0058 en date du 14 mars 2023 a résilié le bail en question au 1<sup>er</sup> juin 2022;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) tendant à l'indexation du loyer entre parties et des arriérés afférents **non-fondée**;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers fondée pour la période de novembre 2022 à avril 2023 pour le montant de 3.600 euros;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) de ce chef la somme de **3.600 euros**, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation fondée pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2023 au 25 mai 2023, au prorata, pour le montant de 483,87 euros;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) de ce chef la somme de **483,87 euros**, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) à titre d'arriérés d'avances sur charges non-fondée;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à hauteur de 500 euros;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer PERSONNE2.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **non-fondée**;

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

**laisse** les frais à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière