

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2281/24
L-BAIL-431/23

Audience publique extraordinaire du 3 juillet 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

1) **PERSONNE1.)**, épouse **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE1.)**

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

parties demanderesses

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Gwendoline BELLA, avocate à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, 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 30 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître David YURTMAN se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 octobre 2023. Par la suite, elle fut refixée aux 15 janvier 2024, 18 mars 2024 et puis au 17 juin 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Céline CORBIAUX et Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 30 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- condamner les parties défenderesses au paiement des surcoûts relatifs à l'installation des convecteurs électriques en lieu et place du système de chauffage au fioul coupé par les propriétaires en 2019, à hauteur de 2.797,58,-EUR (deux mille sept cent quatre-vingt-dix-sept euros et cinquante-huit cents) + PM (à réception du décompte de juin 2022 à juin 2023, sous réserves d'augmentations ultérieures à réception des dernières factures SOCIETE1.)),

- fixer le loyer au montant de 800,- EUR par mois à compter du 7 mars 2021, sinon à compter du 18 novembre 2021,
- rembourser le trop payé au titre des loyers de mars 2021 à juin 2023, soit 28 mois x 400 = 11.200,- EUR, sinon de décembre 2021 à juin 2023, soit 19 mois x 400,00 = 7.600,00,- EUR, sous réserve des loyers à échoir après l'introduction de la présente requête introductive,
- enjoindre, sous astreinte de 50,-EUR par jour de retard à compter du jugement à intervenir aux propriétaires des lieux de dresser un décompte des charges annuelles depuis l'entrée dans les lieux par les locataires, ensemble avec les pièces justificatives, et de rembourser, le cas échéant, le surplus des avances sur charges trop payées,
- condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 10.000,- EUR au titre du trouble de jouissance ainsi qu'au paiement du montant de 5.000,00,- EUR au titre du trouble moral.

Les parties requérantes sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elles demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses au frais et dépens de l'instance ainsi qu'au remboursement de la somme de 4.350,- EUR engagées au titre des frais d'expertise.

Les faits constants et rétroactes

Suivant contrat de bail conclu en date du 30 novembre 2013, avec effet au 1^{er} décembre 2013 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), et à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer de 1.200,- EUR ainsi que des avances mensuelles sur charges de 100,- EUR.

Suivant courrier daté du 7 mars 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dénoncent aux propriétaires de leur appartement avoir des problèmes d'humidité engendrant l'apparition de moisissures depuis le remplacement de la chaudière au fioul par des radiateurs électriques.

Par requête déposée en date du 18 novembre 2021 au tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de

paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour voir nommer un expert avec la mission suivante :

- constater la présence de champignons, taches, moisissures et substances toxiques se trouvant sur les murs, plafonds et sols dans le lieu d'habitation des locataires PERSONNE1.)/PERSONNE2.) sis à ADRESSE3.), ainsi que toute dégradation non imputable à l'usure normale,
- en déterminer la nature, les causes et origines,
- décrire les conséquences et effets sur l'organisme de la présence de ces champignons, moisissures et substances toxiques se trouvant dans le lieu d'habitation des locataires PERSONNE1.)/PERSONNE2.),
- préconiser les mesures pour remédier à ces problèmes d'humidité et en chiffrer le coût,
- constater l'isolation mise en place avec de simples planches par le propriétaire entre la cuisine des lieux loués et la nouvelle construction réalisée par les propriétaires des lieux sur la terrasse du locataire et préconiser une remise en état en bonne et due forme, sinon en chiffrer le coût,
- constater que les propriétaires des lieux ont modifié le système de chauffage au fioul en installant des convecteurs électriques défectueux,
- en chiffrer l'impact et le coût produit sur la location des parties requérantes,
- se prononcer sur une diminution du prix de loyer, respectivement en évaluer le montant au vu des désordres éventuels et dans l'affirmative en chiffrer l'import.

Suivant ordonnance rendue le 10 février 2022, le juge de paix de céans siégeant en matière de référé de bail à loyer, a fait droit à la demande des parties requérantes, sauf en ce qui concerne la mission d'évaluer les conséquences éventuelles de la présence de champignons, moisissures et substances toxiques pour la santé des parties requérantes.

Un point supplémentaire est également rajouté à la mesure d'expertise, à savoir pour l'expert de « *préciser si l'usage et l'entretien fait par PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), et par PERSONNE2.) de l'appartement loué a été à l'origine ou a eu une influence sur les éventuels désordres qui pourront être constatés.* »

Dans son rapport du 4 novembre 2022, l'expert Bertrand SCHMIT retient comme origine des désordres constatés dans l'appartement précité les causes suivantes :

- Absence de chauffage ou chauffage insuffisant,
- Absence d'aération ou aération insuffisante,

- Remplacement d'un chauffage central au fioul par des convecteurs électriques,
- Une autre cause éventuellement envisageable est le fait que les murs extérieurs de l'appartement ne sont pas isolés thermiquement, ce qui provoque indéniablement des ponts thermiques importants, favorisant la condensation de la vapeur d'eau présente dans l'air ambiant du lieu d'habitation au niveau de ces points froids,
- De plus, après avoir examiné l'extérieur de ces murs, il apparaît que les enduits présentent certaines défaillances, lesquelles pourraient également engendrer d'éventuelles infiltrations d'eau en période de fortes précipitations.

Plus particulièrement, concernant l'entretien et l'usage effectué par les parties requérantes de l'appartement donné en location, l'expert conclut que celui-ci est éventuellement partiellement à l'origine des désordres qui ont été constatés, au cours de la visite des lieux du jeudi 17 mars 2022. Les locataires n'auraient pas utilisé les radiateurs électriques à convection se trouvant dans le logement bien que ces derniers étaient en état de fonctionnement contrairement aux affirmations des parties requérantes, pour utiliser à leur place des radiateurs électriques mobiles et des poêles à huile pour se chauffer.

Concernant l'isolation de la cuisine et l'accès à la terrasse du logement, l'expert relève qu'une porte coulissante a été condamnée et bloquée par le propriétaire de l'appartement, pour interdire aux locataires cet accès à la terrasse.

Quant à la surconsommation d'électricité alléguée par les parties requérantes qui serait due au fait que le système de chauffage au fioul a été remplacé, l'expert indique dans son rapport ne pas pouvoir chiffrer ce poste en l'absence de pièces permettant de chiffrer l'impact de ce changement. Cependant, l'expert a relevé qu'un système de chauffage électrique est beaucoup moins efficace et engendre nécessairement des coûts plus élevés en matière d'énergie.

Finalement quant à la question de se prononcer sur une diminution du prix du loyer, respectivement en évaluer le montant au vu des désordres éventuels et dans l'affirmative en chiffrer l'impact, l'expert conclut que le loyer initial de 1.200,- EUR au vu des désordres et du manque de commodité, de chauffage et d'accessibilité à une terrasse extérieure, paraît trop élevé, au regard du bien loué. Il estime qu'un montant de 800,00 EUR,- ainsi que de 100,00,- EUR d'avances sur charges, soit 900,00,- EUR par mois, serait plus en adéquation « avec les équipements, les prestations proposées, l'état d'insalubrité et les désagréments à subir par les locataires de cet appartement ».

En date du 17 février 2023, les parties défenderesses notifient la résiliation du contrat de bail précité aux parties requérantes moyennant préavis de 6 mois.

Les prétentions et moyens des parties

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), augmentent leur demande en remboursement des loyers à hauteur de 38 mois en tout, alors qu'ils auraient quitté les lieux en date du 3 juin 2024.

Il échet de leur en donner acte.

Ils soutiennent tout comme lors de l'audience de référé que les désordres en question et notamment les moisissures seraient apparues suite à l'intervention des bailleurs au mois de juin 2019 consistant à remplacer le chauffage au fioul par de simples convecteurs électriques.

Les bailleurs auraient également entrepris des travaux de construction en empiétant sur la terrasse louée par les locataires en dehors de toute autorisation de l'administration communale et auraient ainsi adjoint une nouvelle construction à la cuisine de l'appartement loué, sans assurer un accès aux parties requérantes. Ils reprochent encore aux bailleurs de ne pas avoir procédé à une isolation conforme entre la cuisine et la nouvelle construction érigée illégalement. De simples planches en bois feraient office de séparation ce qui laisserait entrer le froid et l'humidité.

Les parties requérantes font encore valoir qu'à ce jour, elles n'auraient pas reçu de décomptes charges en bonne et due forme et ne disposeraient que de quelques factures communes pour toute la résidence, dans laquelle se situait l'appartement loué.

Elles estiment finalement pouvoir encore réclamer séparément les surcoûts en matière d'énergie, étant donné que l'expert n'aurait pas pris en compte ce poste dans son rapport d'expertise.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont plaidé que lors de la visite des lieux effectuée par l'expert judiciaire Bertrand SCHMIT, ce dernier aurait constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'utilisaient pas les radiateurs électriques mis à leur disposition bien que ces derniers étaient en état de fonctionnement contrairement aux affirmations des requérantes, tout comme le système de VMC qui était également éteint.

Ainsi, les dégâts constatés par l'expert et notamment les moisissures, seraient dus au mode de vie des requérants qui n'aéresseraient pas correctement l'appartement et qui se chaufferaient avec des lampes au pétrole au lieu d'utiliser les radiateurs mis à leur disposition. A ce titre, les parties défenderesses ont formulé une offre de preuve afin d'établir ce fait, tout comme la possibilité pour les requérants d'accéder à la terrasse litigieuse.

Plus particulièrement, les parties défenderesses ont plaidé que la demande en diminution de loyer serait irrecevable au motif que seul la Commission des Loyers serait compétente pour ordonner pareille chose.

En outre, elles ont contesté tant dans son principe que dans son quantum le préjudice pour trouble de jouissance allégué par les parties demanderesses, alors que ces dernières n'auraient pas fait usage du bien loué en bon père de famille. Ce poste ferait encore double emploi avec la demande en réduction de loyer et serait encore à rejeter pour ce motif.

Elles ont encore fait valoir que les locataires avaient en cours de bail eu accès à une terrasse ne faisant pas partie du bail initial et qu'ils avaient accès à trois chambres, de sorte qu'ils n'auraient pas été troublés dans leur jouissance des lieux.

En outre, les postes de préjudice moral et d'indemnité de procédure sont contestés tant en leur principe que dans leur quantum.

Quant aux frais d'expertise, ceux-ci seraient à rejeter et à titre subsidiaire, il conviendrait d'instaurer un partage à hauteur de 50% en raison du défaut d'entretien retenu dans le chef des locataires.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au surcoût d'électricité, à la réduction de loyer et aux troubles de jouissances

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1. de délivrer au preneur la chose louée,
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes de l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général no 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent : c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, op. citée no 196).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il s'en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

De l'autre côté, l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

De prime abord, le tribunal tient à relever que les parties requérantes sollicitent deux fois l'indemnisation du même préjudice en demandant

l'allocation de la somme de 10.000.- EUR à titre de perte de jouissance et le remboursement de loyer pour un montant total de (38* 400) 11.400,- EUR, de sorte qu'il y a eu lieu de toiser ces deux demandes en tant qu'un seul et unique poste de préjudice ayant pour base légale les articles 1719 et suivants du Code civil.

Dans la mesure où les parties requérantes ne formulent pas de demande en réduction de loyers à échoir, mais le remboursement des loyers antérieurs d'ores et déjà versés, il n'y pas lieu d'analyser le moyen de nullité soulevé par les parties défenderesses quant au fait que seul la Commission des loyers serait compétente pour ordonner une réduction de loyer.

Il est constant en cause et non contesté par les parties défenderesses que les parties requérantes ont dénoncé en date du 7 mars 2021 que le logement qu'ils occupaient était affecté de désordres, notamment de problèmes d'humidité et de moisissures. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore introduit une action en référé afin de faire constater les désordres et d'y faire remédier par les bailleuses.

Il en découle que la condition que le locataire doit avertir le bailleur est remplie en l'espèce.

Quant au bienfondé de la demande des requérants, il est de principe que la preuve de la réalité et de l'étendue du trouble de jouissance allégué incombe au locataire.

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

Il ressort du contrat de bail et notamment du descriptif du bien loué que ce dernier est équipé d'un chauffage au fioul. Il appert encore de ladite convention que deux des chambres du bien loué donnent accès à la grande terrasse et que la cuisine donne accès au grand balcon. Il n'est pas

contesté que le chauffage au fioul a été remplacé par des radiateurs électriques.

En l'espèce, une expertise judiciaire a été réalisée dont les constatations n'ont pas été critiquées par les parties. Les parties n'ont pas rapporté d'éléments nouveaux à l'audience venant remettre en cause les conclusions de l'expert SCHMIT, de sorte qu'il y a lieu d'entériner les conclusions du rapport précité. L'offre de preuve formulée par les parties défenderesses qui ne porte pas sur des faits précis et qui pour partie vise à établir des éléments déjà contenus dans le prédit rapport est à rejeter pour ne pas être pertinente.

L'expertise judiciaire réalisée en cause retient que le remplacement de la chaudière par un système de chauffage à base de radiateurs électriques est une des causes des désordres ayant affecté le bien loué. L'expert Bertrand SCHMIT a encore relevé que les murs extérieurs de l'appartement ne sont pas isolés thermiquement et que ces murs au niveau des enduits présentent certaines défaillances, lesquelles pourraient également engendrer d'éventuelles infiltrations d'eau en période de fortes précipitations.

En l'occurrence, c'est dès lors par le fait du bailleur que les dégradations affectant l'appartement loué sont apparues, à savoir le remplacement du système de chauffage au fioul par un système à radiateurs électriques inapproprié, et le défaut d'entretien des enduits recouvrant les murs ainsi que d'un défaut d'isolation correcte de ceux-ci.

L'expert a cependant également retenu une faute dans l'usage fait des locataires du bien loué, dans la mesure où ils n'auraient pas ou pas suffisamment chauffé et aéré le bien en question.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'humidité et les moisissures sont en partie imputables au mauvais usage locatif et en partie inhérentes à la structure même de l'appartement qui n'est pas correctement isolé, et, partant, en partie constitutives d'un vice au sens de l'article 1721 du code civil.

Le défaut d'entretien correcte des enduits ainsi que le remplacement en cours de bail du système de chauffage par un autre inadapté aux lieux constituent des faits du bailleur empêchant une jouissance paisible.

Il est encore constant en cause au vu des constatations de l'expert que la porte coulissante de la cuisine a été condamnée empêchant ainsi l'accès à la terrasse qui pourtant fait partie du bien loué, de sorte que la responsabilité des parties défenderesses est dès lors encore engagée sur base de l'article 1720 du Code civil.

Il y a lieu de fixer le début de la période où les troubles se sont manifestés au 7 mars 2021, date à laquelle les parties requérantes ont adressé un courrier aux bailleurs se plaignant de problèmes d'humidité et de moisissures.

Il est également constant en cause et non contesté qu'aucune des mesures préconisées par l'expert Bertrand SCHMIT afin de remédier aux désordres n'a été réalisée par les bailleuses, de sorte que le trouble a perduré jusqu'à la sortie des locataires en date du 3 juin 2024.

Compte tenu de l'importance de l'humidité et des moisissures telle que reprise dans le rapport d'expertise et des clichés y annexés, tout en prenant en compte la condamnation de la porte coulissante de la cuisine et le manque de confort engendré par le changement du système de chauffage, mais également de la responsabilité partagée des bailleuses et des locataires y relative tel que retenue ci-avant, le préjudice subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est adéquatement indemnisé par le remboursement d'un tiers des loyers versés durant la période pendant laquelle les troubles ont persisté, tel que préconisé par l'expert.

Les parties défenderesses sont partant condamnées solidairement, à payer aux parties requérantes la somme de $(400 \times 38) = 15.200$ EUR,- pour la période du 7 mars 2021 au 3 juin 2024.

Il n'y a cependant pas lieu à une condamnation supplémentaire pour la somme de 10.000,- EUR sollicitée par les parties requérantes, qui fait double emploi avec le préjudice déjà retenu par le tribunal.

Dans la mesure, où l'expert SCHMIT a déclaré ne pas pouvoir chiffrer le surcoût en matière d'électricité en l'absence de pièces probantes, qui en l'espèce font toujours encore défaut, et qu'il a été tenu compte par l'expert des inconvénients dus au remplacement du système de chauffage au fioul par des radiateurs électriques lorsqu'il s'est prononcé sur la diminution du prix du loyer, il y a lieu de rejeter cette demande.

L'indemnisation pour préjudice moral

Le caractère réparable des troubles de jouissance, celui-ci comporte d'une part « *la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent.* » (La responsabilité civile, Georges RAVARANI, 3^{ème} édition, 2014, p 1145).

En l'espèce, il y a lieu de constater que les parties requérantes n'avancent pas d'éléments caractérisant l'existence d'un préjudice moral dans leur chef, alors que le manque de confort et notamment le froid subi, relève du préjudice matériel pour l'indisponibilité de la chose, notamment de l'absence d'un chauffage adéquat. Cette demande afférente est dès lors à déclarer non fondée.

Quant aux décomptes charges

Le régime usuel est un décompte annuel des frais, dont il résultera un solde créditeur ou débiteur du locataire après déduction des acomptes qu'il a versés. Rien n'empêcherait cependant le bailleur de faire un décompte seulement en fin de bail, sauf stipulation contraire du contrat. Si la loi ne prévoit pas expressément la nécessité d'un décompte, cette obligation découle cependant implicitement du fait que, d'une part, le bailleur doit justifier les frais qu'il met à charge du locataire et que, d'autre part, il doit tenir compte des avances payées par ce dernier. Ce décompte est normalement fait à la fin d'un exercice, même si la loi ne fixe ni de délai précis, ni de forme particulière (Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Promoculture-Larcier 2013, no 314).

En l'occurrence, il ressort du contrat de bail conclu entre parties que le locataire devra verser régulièrement tous les mois au propriétaire une avance, de 100.- EUR à titre d'acompte sur les frais communs leur incombant pour le chauffage, l'eau et l'électricité des communs ainsi "*que toute autres charges survenant et qui sont à charge du locataire*".

Il résulte des éléments versés en cause, et notamment des factures d'électricité et des taxes communales, qui sont directement adressées à PERSONNE3.), que les décomptes litigieux ne sont pas soumis à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A l'audience, les parties défenderesse ont fait valoir qu'ils ont entretemps versé les décomptes pour les années 2019 à 2022 aux parties requérantes avec les pièces afférentes.

Le tribunal considère, conformément aux développements des parties requérantes, que le « décompte versé en cause », consistant à diviser plusieurs postes de frais à part égale ne saurait constituer de décompte annuel en bonne et due forme, alors qu'aucune répartition en fonction des tantièmes et aucune consommation individuelle n'a été effectuée.

Il s'ensuit, au vu des pièces versées aux débats, que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est fondée et qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de remettre aux parties requérantes les

décomptes annuels pour la période allant du 1^{er} décembre 2013 au 3 juin 2024 sous peine d'une astreinte de 20,- euros par jour de retard. L'astreinte commencera à courir après écoulement d'un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Le tribunal limite le montant de l'astreinte à 1.000,- EUR.

La demande en « *remboursement d'un éventuel surplus d'avances sur charges trop payées* » est dès lors à réserver dans l'attente de l'accomplissement par les parties défenderesses de la mesure précitée.

Quant aux demandes accessoires

Il convient de réserver la demande d'indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens d'instance, le litige n'étant pas encore intégralement tranché.

Quant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir, 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 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 loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare les demandes recevables ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative au remboursement des loyers ;

déclare la demande en remboursement de loyers fondée pour la somme de 15.200,- EUR (quinze mille deux cents) avec les intérêts légaux à partir

de la demande en justice, à savoir sur la somme de 11.200,- EUR (onze mille deux cents) à partir du 30 juin 2023 et sur la somme de 4.000,- EUR (quatre mille) à partir du 17 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 11.200,- EUR (onze mille deux cents) avec les intérêts légaux à partir du 30 juin 2023 ainsi que la somme de 4.000,- EUR (quatre mille) avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnisation de leur préjudice moral ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, à remettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les décomptes annuels pour la période allant du 1^{er} décembre 2013 au 3 juin 2024 sous peine d'une astreinte de 20,- euros par jour de retard et par décompte commençant à courir après écoulement d'un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement ;

limite le montant de l'astreinte à 1.000,-EUR (mille) ;

sursoit à la demande en remboursement d'un éventuel surplus d'avances sur charges trop payées;

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **lundi, 16 décembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

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

réserve l'indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière