

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal  
No. 2335/08

### **Audience publique du dix-huit juin deux mille huit**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

- 1) **PERSONNE1.**), pensionné, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.**), sans état, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.**)

#### **parties demanderesses**

comparant par Maître Joao Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.**), et son épouse
- 2) **PERSONNE4.**), les deux demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.**)

#### **parties défenderesses**

comparant par Maître Yvette NGONO YAH, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----

## F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 27 décembre 2007.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 janvier 2008.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 28 mai 2008 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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**:

Par requête déposée le 27 décembre 2007, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir condamner à la somme de 1.108,66 EUR ainsi qu'à la somme de 800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour voir résilier le bail entre parties et ordonner leur déguerpissement.

A l'audience du 28 mai 2008, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré réduire leur demande initiale à la somme de 908,66 EUR, le montant de 200 EUR réclamé à titre d'augmentation de l'avance mensuelle sur charges locatives ayant été réglé.

Ils ont encore demandé acte qu'ils augmentent leur demande de la somme de 1.010 EUR du chef du loyer et des avances sur charges du mois d'avril 2008 ainsi que de la somme de 850 EUR du chef du loyer du mois de mai 2008. Ils réclament encore la somme de 850 x 3 = 2.550 EUR à titre d'indemnité de relocation et la somme de 800 EUR du chef de travaux de peinture ainsi que la somme de 474,15 EUR du chef du décompte charges 2007.

Suivant contrat de bail écrit du 16 août 2005, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Ce bail a été consenti pour une durée de 3 années consécutives prenant cours le 1<sup>er</sup> octobre 2005 et expirant le 30 septembre 2008.

Les locataires ont quitté les lieux le 1<sup>er</sup> mai 2008.

Les bailleurs réclament actuellement les montants suivants :

|  |              |
|--|--------------|
| - décompte charges locatives 2006 :              | 908,66 EUR   |
| - décompte charges locatives 2007 :              | 474,15 EUR   |
| - loyer et avances sur charges pour avril 2008 : | 1.010,00 EUR |
| - loyer pour mai 2008 :                          | 850,00 EUR   |
| - indemnité de relocation :                      | 2.550,00 EUR |
| - frais de peinture :                            | 800,00 EUR   |

-----  
**Total :**

-----  
**6.592,81 EUR**

### **Quant aux décomptes charges 2006 et 2007**

Les locataires s'opposent en ordre principal aux montants réclamés au motif que les bailleurs ne les auraient pas réglés. Or, ce moyen est à écarter au vu des pièces versées en cause en cours du délibéré et annoncées par le mandataire des bailleurs lors des plaidoiries. Ces pièces prouvent à suffisance que les montants réclamés ont été réglés par les bailleurs.

A part les frais d'électricité, les locataires contestent les différents postes du décompte leur soumis. Ils contestent en effet le mode de calcul des bailleurs qui se sont limités à diviser les frais communs par 8 au lieu de les déterminer en fonction de la surface occupée. En ce qui concerne les frais d'ascenseur, ils estiment qu'ils ne sont pas dus alors qu'ils habitent au rez-de chaussée.

Aux termes de l'article 5, point (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la loi sont présumées justifiées et échues.

En l'occurrence, il est admis en cause que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement des défendeurs comporte 8 appartements qui appartiennent tous à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.). L'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété.

Dès lors, au vu de ce qui précède, les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre parties.

Le contrat de bail prévoit que le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle pour sa quote-part dans les frais communs.

Les frais d'ascenseur ne sont pas dus alors qu'il n'est pas contesté que les locataires habitent au rez-de-chaussée et que le locataire du rez-de-chaussée n'a pas à participer aux frais d'entretien de l'ascenseur.

Les frais de révision de chauffage central ne sont pas dus non plus alors que cet entretien est assuré par le bailleur. ( cf. La Haye et Vankerckhove, n° 905, Les Nouvelles, Le louage des choses, N° 905 )

En ce qui concerne les frais de nettoyage pour l'année 2006, ils ne sont justifiés par aucune pièce de sorte qu'ils ne sont pas dus.

Les frais d'eau froide et d'eau chaude ainsi que les frais de chauffage résultent à suffisance des décomptes individuels relatifs à la consommation effective des locataires de sorte que les montants réclamés de ces chefs sont dus.

Concernant les frais d'antenne 2006 et 2007, d'électricité commune 2006 et 2007 ainsi que les frais des poubelles 2006 et 2007, le nettoyage 2007 et les taxes canalisation et eaux usées 2006 et 2007, les bailleurs divisent les montants redus par tous les locataires par 8, soit par le nombre d'appartements existant dans la résidence.

Or, si les locataires sont tenus à ces frais, toujours est-il qu'ils y sont tenus au prorata de la surface qu'ils occupent.

Les bailleurs sont dès lors invités à rectifier leur décompte dans ce sens pour ces postes.

### **Quant aux loyer et avance sur charges du mois d'avril 2008**

Il est admis en cause que les locataires ont quitté les lieux le 30 avril 2008.

Ils ont en effet fait état de problèmes d'humidité dans les lieux pour justifier leur départ prématuré.

Ils affirment en outre que les bailleurs ont accepté leur départ prématuré avant l'échéance du bail.

Concernant le loyer et les charges du mois d'avril 2008, ils soulèvent l'exception d'inexécution de l'obligation de jouissance paisible incombant aux bailleurs.

Les bailleurs ne contestent pas une résiliation d'un commun accord au 1<sup>er</sup> mai 2008. Ils réclament cependant paiement du loyer et des avances sur charges du mois d'avril 2008 et contestent que les lieux sont humides.

Aux termes de l'article 1728 du Code Civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'article 1719 du Code Civil oblige, de son côté, le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

Force est de constater que les locataires ne prouvent pas leurs affirmations pour justifier le non-paiement du loyer et des avances sur charges du mois d'avril 2008 de sorte qu'elles doivent rester à l'état de pures allégations.

Dès lors, l'exception soulevée n'est pas établie et le loyer et l'avance sur charges du mois d'avril 2008 sont dus.

### **Quant au loyer du mois de mai 2008 et aux frais de peinture**

Concernant le mois de mai 2008, les bailleurs expliquent qu'ils ont dû repeindre les lieux de sorte qu'ils n'ont pas pu être reloués de suite. Ils réclament à titre d'indemnité d'indisponibilité un mois de loyer ainsi que la somme forfaitaire de 800 EUR pour frais de peinture.

Les locataires s'opposent à cette demande au motif qu'ils ont eux-mêmes repeint les lieux.

Les attestations de témoignage produites en cause par les locataires pour étayer leurs dires ne remplissent pas les conditions légales requises.

L'attestation de témoignage versée par les bailleurs en cours du délibéré, soit deux jours avant le prononcé, est à rejeter pour ne pas avoir été annoncée lors des plaidoiries et pour ne pas avoir fait l'objet d'un débat contradictoire.

Il convient partant de surseoir à ces demandes et d'entendre, avant tout autre progrès en cause, les parties en leurs déclarations personnelles.

### **Quant à l'indemnité de relocation**

En cas de résolution du contrat de bail par la faute du locataire, celui-ci est tenu, par application de l'article 1760 du Code Civil, de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. Le temps « nécessaire à la relocation » a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé. Il a encore été décidé que l'indemnité de relocation, ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives. ( Pas. T. 31, p. 378 )

En l'occurrence, le bail a été résilié d'un commun accord de sorte qu'il n'y pas lieu à allocation d'une indemnité de relocation.

### **Quant à l'indemnité de procédure**

Les demandeurs réclament encore la somme de 800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. ( Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n<sup>o</sup> 219, p.172 )

En l'occurrence, la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer non fondée.

### Quant à l'exécution provisoire

Les parties demandereses sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement.

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. ( Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002 )

En l'espèce, il n'est pas opportun et 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,

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

**d o n n e** acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils réduisent leur demande initiale à la somme de 908,66 EUR ;

leur **d o n n e** acte qu'ils augmentent leur demande de la somme de 1.010 EUR du chef du loyer et de l'avance sur charges du mois d'avril 2008, de la somme de 850 EUR du chef du loyer du mois de mai 2008, de la somme de 2.550 EUR à titre d'indemnité de relocation, de la somme de 800 EUR du chef de travaux de peinture ainsi que de la somme de 474,15 EUR du chef du décompte charges 2007 ;

leur **d o n n e** acte qu'ils réclament actuellement les montants suivants :

|   |              |
|---|--------------|
| - décompte charges locatives 2006 :             | 908,66 EUR   |
| - décompte charges locatives 2007 :             | 474,15 EUR   |
| - loyer et avance sur charges pour avril 2008 : | 1.010,00 EUR |
| - loyer pour mai 2008 :                         | 850,00 EUR   |
| - indemnité de relocation :                     | 2.550,00 EUR |
| - frais de peinture :                           | 800,00 EUR   |
| -----   | -----        |

**Total :** **6.592,81 EUR**

**Quant aux décomptes charges 2006 et 2007**

avant tout autre progrès en cause :

**o r d o n n e** aux bailleurs de rectifier leur décompte sur base des millièmes occupés par les locataires pour le 15 septembre 2008 au plus tard ;

**Quant aux loyer et avance sur charges du mois d'avril 2008**

**d é c l a r e** cette demande fondée et justifiée ;

**c o n d a m n e** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.010 ( mille et dix ) EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 28 mai 2008 - jusqu'à solde ;

**Quant au loyer du mois de mai 2008 et aux frais de peinture**

**r e j e t t e** l'attestation de témoignage versée par les bailleurs en cours du délibéré ;

avant tout autre progrès en cause :

**o r d o n n e** la comparution personnelle des parties pour le **mardi, 23 septembre 2008 à 9.00 heures, salle JP.0.17** ;

**Quant à l'indemnité de relocation**

**d é c l a r e** cette demande non fondée ;

en **d é b o u t e** ;

**Quant à l'indemnité de procédure et l'exécution provisoire**

**d é c l a r e** cette demande non fondée et en déboute ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**r é s e r v e** les frais.

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

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT