

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal
No. 4005/11

Audience publique du vingt-six octobre deux mille onze

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.**), retraité, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.**), sans état particulier, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.**)

parties demanderesses

comparant par Maître Joëlle REGENER, avocate en remplacement de Maître Eliane SCHAEFFER, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.**), assistant chef de cuisine, demeurant à **L-ADRESSE2.**)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

- 2) **PERSONNE4.**), femme de charges, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.**)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

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 20 mai 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de Monsieur PERSONNE3.).

A l'audience du 3 octobre 2011, Me Joëlle REGENER fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement reconvoquées, ne se présentaient pas.

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 20 mai 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaitre devant le tribunal de paix de ce siège pour :

- en ordre principal voir constater la résiliation du bail conclu entre parties suivant lettre du 17 mai 2010 et pour les voir condamner solidairement sinon in solidum à leur payer la somme de 2.484,66 EUR dont un montant de 1.687,95 EUR à titre d'indemnités d'occupation et un montant de 796,71 EUR à titre de frais locatifs impayés,

- en ordre subsidiaire dire résilié le contrat de bail du 1^{er} mai 2007, les voir condamner à la somme de 2.484,66 EUR dont la somme de 1.500 EUR à titre d'arriérés de loyers et de terme courant de loyers et un montant de 984,66 EUR à titre de frais locatifs impayés,

- en tout état de cause, les voir condamner à déguerpir des lieux et les voir condamner à la somme de 8.476,34 EUR à titre de dommages et intérêts et au montant de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience du 3 octobre 2011, les demandeurs ont modifié leur décompte comme suit :

(...)

Par contrat de bail du 15 mars 2007, les requérants ont donné en location aux défendeurs un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 1.000 EUR et la somme de 125 EUR à titre d'avance mensuelle sur charges.

Par lettre du 17 mai 2010, les locataires ont résilié le bail entre parties. Or, suivant les données de la cause, les locataires ont seulement quitté les lieux le 13 septembre 2011.

Les bailleurs estiment que le contrat de bail a été résilié le 17 mai 2010 et que depuis, les parties défenderesses sont à considérer comme occupants sans droit ni titre. Ils réclament dès lors la somme de 3.933,33 EUR à titre d'indemnités d'occupation, les frais locatifs d'un montant de 1.751,71 EUR et la somme de 492,12 EUR à titre d'avances sur charges.

En ordre principal, ils demandent la résiliation du bail et la condamnation à la somme de 3.933,33 EUR à titre de loyers.

Il résulte des pièces produites en cause que suivant lettre du 17 mai 2010, les locataires ont résilié le bail conclu entre parties. Dans ce courrier, ils prient les bailleurs « *d'accepter le préavis pour résiliation* ».

Il résulte du contrat de bail conclu entre parties qu'il est conclu pour une durée de trois années et se renouvelle par tacite reconduction d'année en année. A l'expiration de chaque période, chacune des parties peut moyennant préavis de trois mois dénoncer le bail.

Il faut partant admettre qu'au vu de la formulation de la lettre de résiliation, le bail en question a été résilié avec un préavis de trois mois.

Or, il est admis en cause que les locataires n'ont pas quitté les lieux après le préavis mais qu'ils sont restés dans les lieux jusqu'au 13 septembre 2011. Les éléments de la cause établissent en outre que des loyers ont été réglés et acceptés entre la fin du préavis et la date de libération des lieux par les locataires. Il faut partant admettre qu'un nouveau bail s'est formé entre parties, les locataires ayant continué à occuper les lieux et les bailleurs ayant accepté les loyers qui leur ont été payés.

Les montants éventuellement réduits par les locataires sont partant des loyers et non pas des indemnités d'occupation, les locataires n'ayant pas occupé les lieux sans droit ni titre.

La demande tendant à voir condamner les locataires à la somme de 3.933,33 EUR à titre d'indemnités d'occupation est dès lors non fondée.

Le montant réclamé par les bailleurs à titre de loyers résulte des pièces et des renseignements fournis de sorte que la demande est à déclarer fondée et justifiée pour la somme de 3.933,33 EUR.

Le montant de 1.751,71 EUR réclamé à titre de frais locatifs ainsi que la somme de 492,12 EUR réclamée à titre d'avances sur charges sont encore établis au vu des pièces produites de sorte qu'il convient de les allouer.

Comme les locataires ont quitté les lieux le 13 septembre 2011, il convient de dire résilié le bail à cette date et de prononcer pour autant que de besoin le déguerpissement.

Les bailleurs réclament encore les sommes de 8.476,34 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de dégâts causés suivant facture SOCIETE1.) du 29 avril 2011 ainsi que la somme de 400 EUR à titre de frais pour dégâts causés suivant état des lieux du 13 septembre 2011.

Aux termes de l'article 1730 du Code Civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou par force majeure.

Il se dégage des stipulations contractuelles que le locataire déclare connaître parfaitement les lieux qui sont repris par lui dans un bon état et il s'engage à les remettre au propriétaire à la sortie dans un état semblable en tenant compte de l'usure normale.

En l'occurrence, la facture de la société SOCIETE1.) a trait à de travaux de rénovation de la salle de bains avec mise en place de carrelage nouveau et la pose d'une nouvelle cabine de douche, d'une nouvelle chambranle et d'une nouvelle porte ainsi que de la pose de scandatex sur une surface complète de 40 m².

Il n'y a pas d'éléments, et les bailleurs ne fournissent aucune explication, quant à la nécessité de ces travaux. Ils n'expliquent par ailleurs pas quels dégâts auraient été causés par les locataires dans la salle de bains entraînant une rénovation presque complète de la salle de bains en cours de bail. La facture date en effet d'avril 2011 et les locataires ont quitté les lieux en septembre 2011.

Dans ces conditions, la demande afférente est non fondée.

Les bailleurs réclament encore la somme de 400 EUR du chef d'un grand nettoyage au départ des locataires et du chef de la restitution d'une lampe.

Au regard de l'état des lieux du 13 septembre 2011, les lieux étaient sales et une lampe manquait. En vertu de leur obligation de restitution en bon état, les locataires doivent supporter les frais d'un montant de 400 EUR qui n'est pas surfait.

Il résulte du décompte versé en cause que les bailleurs sont d'accord pour déduire du montant réclamé la garantie bancaire de 2.250 EUR. Il y a dès lors lieu de porter en déduction ce montant de la somme allouée.

Les demandeurs réclament encore la somme de 750 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^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 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.

Les parties demanderesses 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.

Les parties défenderesses, quoique régulièrement reconvoquées pour l'audience du 3 octobre 2011, n'étaient ni présentes ni représentées. Le jugement est cependant à déclarer réputé contradictoire en vertu des articles 79, alinéa 2 et 84 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par ces motifs:

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

la **d i t** non fondée pour autant qu'elle tend au paiement de la somme de 3.933,33 EUR à titre d'indemnités d'occupation ;

la **d i t** fondée pour autant qu'elle tend au paiement de la somme de 3.933,33 EUR à titre de loyers ;

d i t la demande encore fondée pour les montants de 1.751,71 EUR et de 492,12 EUR à titre de frais locatifs et d'avances sur charges ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les montants de 3.933,33 EUR, de 1.751,71 EUR et de 492,12 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 20 mai 2011 - jusqu'à solde ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties ;

pour autant que de besoin :

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la quinzaine de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** les parties demanderesses à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d é c l a r e non fondée la demande en allocation de la somme de 8.476,34 EUR ;

en **d é b o u t e** ;

d é c l a r e fondée la demande en allocation de la somme de 400 EUR à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 400 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 3 octobre 2011 - jusqu'à solde ;

d i t qu'il y a lieu de porter en déduction la garantie bancaire d'un montant de 2.250 EUR ;

d é b o u t e les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais de l'instance.

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