

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3208/24
L-BAIL-832/23

Audience publique du 23 octobre 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.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Anne PRUM, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**, et
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, 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 7 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Jean-Xavier MANGA se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 mars 2024 et ensuite refixée au 17 juin 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Anne PRUM et Maître Jean-Xavier MANGA furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 3 juillet 2024.

En date du 1^{er} juillet 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience du 25 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Anne PRUM et Maître Jean-Xavier MANGA furent entendus en leurs derniers 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 au greffe le 7 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre ;

- condamner à leur payer la somme de 33.206,22,- EUR du chef d'arriérés de loyers et d'indexation de loyers (+ indexation à partir du mois de février 2023 + p.m.) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 mars 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamner à leur payer la somme de 85.500.- EUR, à titre de remboursement de 9 mois de loyers ;

- de prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail existant entre parties, aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- et les défendeurs s'entendent encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants 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 il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2024, les parties requérantes ont réduit leur demande à titre d'arriérés de loyers et « d'indexation des loyers » à la somme de 7.616,47.-EUR.

Ils ont encore sollicité le rejet des pièces n° 10 à 15 versées par le mandataire des parties défenderesses pour avoir été communiquées tardivement.

A l'audience du 25 septembre 2024, où l'affaire fut réappelée suite à la rupture du délibéré intervenue le 1^{er} juillet 2024, les parties requérantes ont, décompte actualisé à l'appui, indiqué que les arriérés « d'indexation des loyers » s'élèveraient uniquement à 4.412,83.-EUR.

Il échet de leur en donner acte.

Faits, prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, suivant contrat de bail avec prise d'effet au 1^{er} septembre 2018, donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un local commercial, se composant de deux immeubles, sis au 17 et ADRESSE4.) à L-ADRESSE5.), le bail étant conclu pour une durée de 6 ans, soit jusqu'au 31 août 2024. (les immeubles étant exploités sous la dénomination « l'auberge de ADRESSE6.) »)

Il aurait pour objet l'exploitation d'un café-brasserie, d'un restaurant ainsi que de chambres meublées à louer.

Il aurait été prévu que le loyer mensuel pour la période du 1^{er} septembre 2018 au 31 mai 2019 s'élèverait à 9.500.- EUR et pour celle allant du 1^{er} juin 2019 au 31 août 2024 au montant de 10.000.- EUR.

Selon l'article 4 (4) du contrat de bail, le loyer est payable le premier jour ouvrable de chaque mois, et « *en cas de loyer arriéré, un intérêt de retard calculé sur base du taux de l'intérêt légal sera appliqué aux montants du*

loyer, sans nécessité pour le bailleur de mettre en demeure le locataire », point (5).

La partie requérante fait valoir que depuis juin 2019, les parties défenderesses ne s'acquitteraient que de façon irrégulière des loyers et avances sur charges, de sorte qu'au jour du dépôt de la requête, les arriérés de loyers s'élèveraient à 20.500.-EUR, même si entretemps tout aurait été réglé.

A ce titre, deux mises en demeure auraient été adressées aux parties défenderesses en date des 17 mars et 17 avril 2023.

Au paiement tardif des loyers s'ajouterait que ceux-ci ne correspondraient pas aux montants des loyers indexés comme prévu par le contrat de bail, bien que l'article 4 (2) de celui-ci dispose que les loyers sont indexés sur l'indice pondéré des prix à la consommation du Grand-Duché de Luxembourg.

Toutefois, les arriérés en question qui s'élevaient à 12.706,22.-EUR au moment du dépôt de la requête, auraient diminué pour entretemps s'élever à 4.412,83.-EUR.

En outre, les parties requérantes reprochent à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir respecté les termes du contrat de bail, étant donné que suivant l'article 2 de ladite convention, ils s'étaient engagés « *à la mise en conformité des locaux telle que demandée par la SOCIETE1.) (service de logement) [.. .] et à prendre en charge tous les frais (directs et indirects) y relatifs* » « *et ce en contrepartie des avantages de loyers de 9 mois consentis par le bailleur*».

Or, à ce jour, les locaux ne se trouveraient pas en conformité avec les exigences de la SOCIETE1.), tel que l'attesterait un courrier du 20 octobre 2023 rédigé suite à une visite des lieux par son service de logement ainsi que d'un courrier du CGDIS du 1^{er} août 2023. Il résulterait dudit courrier que la SOCIETE1.) aurait menacé de procéder à la fermeture des locaux donnés en location si les parties défenderesse ne se conformaient pas rapidement aux prescriptions contenues dans le courrier.

A ce jour, la situation ne serait pas réglée, de sorte que les parties requérantes sollicitent, à côté du paiement des arriérés de loyers et les montants indexés de ceux-ci, la restitution de l'avantage financier consenti. Ainsi, elles réclament aux parties défenderesses le paiement des 9 mois de loyer dont la gratuité leur avait été accordée en contrepartie de la mise en conformité des lieux loués.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la résolution judiciaire du bail en raison du non-paiement des arriérés de loyers et des montants à titre d'indexation des loyers ainsi que de la non-mise en conformité des lieux aux prescriptions de la SOCIETE1.), étant donné que tous ces manquements constitueraient des violations graves des obligations contractuelles des locataires.

A titre subsidiaire, ils font valoir qu'ils ont dénoncé le contrat de bail avec effet au 31 août 2024 suivant courrier recommandé adressé en date du 23 février 2023 aux locataires.

Concernant les arguments avancés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les requérants font plaider que les factures et devis versés en cause par les parties défenderesses ne prouveraient en rien que des travaux aient été réalisés et encore moins que les lieux seraient entretemps conformes aux prescriptions de la SOCIETE1.). Pour preuve, le dernier courrier de l'administration en question datant du 29 août 2024 aurait retenu de nombreux manquements, de sorte que « l'auberge de ADRESSE6.) », se trouverait actuellement sous la menace d'une fermeture administrative.

Ils font remarquer que nombre de factures ont plutôt trait à l'entretien courant de l'immeuble et qu'une d'entre elles serait adressée à l'établissement « ADRESSE7.) » et non pas à « l'auberge de ADRESSE6.) », exploitée par les parties défenderesses. Le manque de sérieux des parties défenderesses serait encore attesté par le fait qu'elles ont sollicité une autorisation de bâtir auprès des bailleresesses afin de mettre les lieux en conformité qu'en l'an 2021, soit près de trois ans après le début du bail.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du 17 juin 2024, les parties défenderesses reconnaissent avoir payé les loyers avec une certaine irrégularité, mais soutiennent avoir, depuis la mise en demeure leur adressée, tout réglé. En outre, ces paiements seraient intervenus tardivement en raison de l'impact de la crise sanitaire dû à l'épidémie de la Covid-19.

Elles s'opposent à la résiliation judiciaire du contrat et soulèvent l'irrecevabilité de cette demande étant donné qu'on serait en l'espèce en présence « de plusieurs contrats successifs ».

En outre, les montants des loyers indexés avancés par les parties requérantes se baseraient sur de faux calculs. Selon les parties défenderesses, il y aurait un trop-perçu de loyers dans le chef des parties requérantes.

Concernant la non mise en conformité des locaux aux prescriptions de la SOCIETE1.) leur reprochée par les requérants, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir avoir effectué de nombreux travaux, les immeubles ayant été entièrement rénovés. Il ne resterait tout au plus que quelques finitions à effectuer. A ce titre, ils versent diverses factures et devis, afin de prouver que les travaux escomptés ont bien été réalisés.

En outre, le bâtiment serait affecté d'infiltrations d'eau provenant de la toiture qui ne serait pas étanche. Or, les bailleuses n'entreprendraient rien afin de remédier à la situation.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande en remboursement des 9 mois de loyers et à titre subsidiaire, ils font valoir qu'il conviendrait de déduire les investissements réalisés du montant à rembourser.

A l'audience du 25 septembre 2024, les parties défenderesses ont maintenu leurs contestations.

Sur question du tribunal, les parties défenderesses ont fait valoir que le courrier de la SOCIETE1.) du 2018 édictant les mesures à entreprendre afin de mettre les deux immeubles en conformité avec la législation en vigueur « *n'était plus d'actualité* » et qu'il conviendrait de se référer aux nouvelles prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité. En effet, il y aurait eu une transformation des lieux entretemps, notamment un des immeubles aurait vu sa capacité d'accueil de 24 chambres à louer réduite à 15 chambres. Pour cette raison, la résolution du contrat ne pourrait plus être demandée pour non-respect des prescriptions de la SOCIETE1.) du 2018, le contrat de bail ayant évolué et de nouvelles prescriptions étant dorénavant applicables.

Appréciation

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

Quant à la demande de rejet des pièces versées la veille de l'audience du 17 juin 2024 par le mandataire des parties défenderesses, celle-ci est à déclarer non fondée étant donné, qu'en raison de la rupture du délibéré, les parties requérantes ont eu amplement le temps d'en prendre connaissance, l'affaire n'ayant été réappelée à l'audience du 25 septembre 2024, de sorte que les droits de la défense ne sont pas violés.

➤ Quant à la résolution sinon résiliation du contrat de bail

Il convient de relever que la résolution est la sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations.

La résolution a un effet rétroactif et elle sanctionne un défaut d'exécution.

Il appert du dispositif de la requête que les parties requérantes ne demandent pas l'anéantissement du contrat de bail avec effet rétroactif et la remise des parties dans leur état initial avant la signature du contrat de bail en question.

Le tribunal en déduit que les parties requérantes visent dès lors la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Toutefois, il ressort du courrier avec accusé de réception du 23 février 2024 adressé aux parties défenderesses que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail avec un préavis de 6 mois.

Il échet de constater que le bail conclu entre parties a valablement été résilié avec effet au 31 août 2024 et que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont dès lors occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} septembre 2024.

Il en découle que la demande en résiliation judiciaire du prédit contrat de bail est devenue sans objet tout comme le moyen d'irrecevabilité de celle-ci opposé par les parties défenderesses.

➤ Quant à la demande en déguerpissement

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étant occupants sans droit ni titre, il y a lieu de faire droit à la demande des parties requérantes tendant à voir condamner les parties défenderesses au déguerpissement dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement eu égard à la relative longue durée du bail.

➤ Quant aux arriérés de loyers

a. Demande en remboursement de loyers

Aux termes du contrat de bail, les locataires se sont engagés à réaliser des travaux afin de mettre les deux immeubles pris en location en « *conformité des locaux telle que demandée par la SOCIETE1.) (service logement) dans le courrier NUMERO1.) et à prendre en charge tous les frais (directs et indirects) y relatifs* ».

Suivant l'article 2(2) de ladite convention, il incombait aux locataires de mettre en conformité les installations électriques des deux locaux et de prendre à sa charge tous les frais.

Afin de compenser une partie de ces frais, les bailleurs avaient accordé au total une gratuité des loyers pendant neuf mois (9x9500.-EUR), comme prévu à l'article précité. Il appert des termes du contrat de bail que le montant constitue un forfait, alors qu'aucune estimation des coûts n'a été réalisée en amont et les locataires devant supporter leur l'intégralité peu importe leur montant.

Il ressort de la lecture du courrier NUMERO1.) du 30 janvier 2018, qui en premier lieu énonce certaines prescriptions d'ordre générale et recommandations, que lors du contrôle effectué par la commission spéciale « chambres meublées » il a été constaté qu'il doit être remédié aux points énumérés suivants afin de se mettre en conformité avec la législation en vigueur :

« Tenant compte des constatations retenues ci-dessus, je vous enjoins en votre qualité respectivement de propriétaire et d'exploitant,

- de solliciter une autorisation de bâtir nécessaire pour toute transformation et pour tout changement apporté à l'affectation des pièces ou des locaux conformément aux dispositions de l'article 57.2 du règlement sur les bâtisses de la SOCIETE1.) ;;

- de solliciter une autorisation d'exploitation (commodo classe 3A) délivrée par le Ministre du Travail en cas d'exploitation d'un hôtel d'une capacité de 5 à 25 chambres d'hôtes ;

- de respecter les mesures de sécurité nécessaires en organisant :

- 1. l'installation à chaque étage d'une signalisation de secours et d'un éclairage de sécurité*
- 2. le remplacement des détecteurs de fumée faisant défaut ;*
- 3. l'installation de détecteurs de fumée dans les couloirs et dans la cage d'escalier ; .*
- 4. l'aménagement d'une pièce commune à l'avant-façade et à chaque étage de l'immeuble sis ADRESSE8.) (sachant qu'à défaut de prendre cette mesure, les chambres 7, 17, 24 et 26 à l'arrière-façade ne peuvent pas servir à des fins de location, ni à des fins d'habitation) ;*
- 5. l'enlèvement des armoires déposées dans les couloirs ;*
- 6. le compartimentage conforme de la cage d'escalier et des locaux à risques au niveau de l'immeuble sis ADRESSE8.) ;*
- 7. l'installation d'un désenfumage dans la cage d'escalier de l'immeuble sis ADRESSE8.) ;*
- 8. l'aménagement d'un local commun de part et d'autre de la cage d'escalier au 3ième étage de l'immeuble sis ADRESSE8.) avec au moins une fenêtre de 0,90 m x 1,20 m accessible directement à partir de la rue ;*
- 9. la vérification et certification de l'installation électrique par un électricien agréé,*

- de respecter strictement l'interdiction d'utilisation à des fins de location et d'habitation des chambres 1, 3, 4, 6, 9, -il, 12, 15, 26 (immeuble sis ADRESSE8.)) et 2B, 4B, 6B (immeuble sis ADRESSE4.)), conformément à l'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ainsi qu'à l'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location ainsi qu'aux prescriptions du service d'incendie municipal ;
- de veiller à l'entretien journalier des locaux et de garantir une habitabilité normale en procédant à :

1. la fixation de la rampe d'escalier ;
2. la mise à disposition permanente de la salle de bain au 1er étage aux locataires ;
3. l'installation d'un garde-corps devant la fenêtre de la cage d'escalier pour accéder au 3e étage ;
4. l'élimination des moisissures près des fenêtres des chambres 18 et 20,

[...]

- de mettre à disposition des locataires une cuisine commune (ou à défaut de cuisine commune, de prévoir dans les contrats de bail la mention « logé et nourri »), une pièce de séjour ainsi qu'une buanderie, conformément à l'article 12 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

- A défaut d'avoir satisfait aux mesures précitées dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, je me verrai contrainte de faire application de l'article 34 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de procéder à la fermeture des locaux concernés. »”

Interrogées par le tribunal quant au fait que depuis la prise en location la législation a changé ; - notamment par l'adoption de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène de sécurité et d'habitabilité des logements et des chambres donnés en location ou mis à des fins d'application et du règlement grand-ducal d'application du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à des fins d'habitation et qu'il y a eu une transformation de l'immeuble sis au ADRESSE8.) ;- les parties se sont accordé à l'audience pour dire qu'il ne convenait plus de se référer aux prescriptions figurant dans le courrier NUMERO1.), mais à législation actuelle en vigueur.

Tant les parties demanderesses que défenderesses ont indiqué que la volonté des parties était de se mettre en conformité avec la législation et de rendre les lieux exploitables conformément à leur destination.

Cette volonté ressort également du fait qu'une autorisation de bâtir (n°NUMERO2.) a été émise en date du 22 septembre 2021 pour une demande de transformation de l'immeuble sis au ADRESSE8.) en établissement destiné à la location de 15 chambres individuelles avec débit de boisson au rez-de-chaussée, en effet cette autorisation est bien postérieure aux changements législatifs et réglementaires sus-énoncés.

Le tribunal relève dès lors à ce titre que tout long de la durée du bail, le service de logement de la SOCIETE1.), respectivement le Bourgmestre, ont adressé plusieurs courriers successifs aux exploitants des immeubles sis au ADRESSE9.), soit à la société SOCIETE2.) SARL soit à la Brasserie auberge de ADRESSE6.), afin qu'ils mettent les deux immeubles en conformité.

Il appert du courrier du 20 octobre 2023 que l'immeuble sis au ADRESSE8.) a été entièrement rénové. Le courrier énonce certaines prescriptions et recommandations d'ordre général. Concernant l'immeuble au n°19, il est fait état qu'une demande est pendante pour des travaux de transformation auprès du service urbanisme de la Ville afin de transformer l'immeuble en trois chambres destinées à la location.

Le courrier en question retient que : « *Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation de bâtir est requise (...) des transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs et cloisons, éléments portants et toitures ; (...) pour tout changement apporté à l'affectation des pièces ou des locaux. »*

Tenant compte des constatations retenues ci-dessus, et sous réserve d'une régularisation de la situation par rapport au règlement sur les bâtisses, au PAG et au PAP, je vous enjoins en votre qualité respectivement de propriétaire et d'exploitant,

de respecter les critères de sécurité et d'habitabilité nécessaires et :

- 1. de suivre l'avis du Corps grand-ducal d'incendie et de secours ci-joint ;*
- 2. de procéder à l'installation selon les règles de l'art des cuisinières, des prises électriques et interrupteurs ainsi qu'au revêtement des prises et interrupteurs sans caches aussi bien dans les chambres et salles de bain que dans les pièces communes afin d'éviter tout contact des locataires avec le câblage, ;*
- 3. d'équiper chaque chambre de 3 prises électriques ;*

4. de procéder au remplacement des détecteurs dans la chambre 11 au 17, rue Joseph Junck ainsi dans le studio au 1er étage au ADRESSE4.) ;
5. de brancher les ventilations mécaniques dans les cuisines communes au ADRESSE8.) et d'équiper la cuisine au 3e étage également d'une ventilation mécanique fonctionnelle ;
6. de mettre à disposition des occupants des chambres au 2e et 3e étage de l'immeuble sis ADRESSE4.), une cuisine commune d'une surface d'au moins 8,00 m2, augmentée en fonction du nombre d'occupants de l'immeuble et comprenant l'équipement tel que requis par l'article 16 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 ;
7. d'équiper les couloirs et les escaliers à chaque étage des deux immeubles d'un éclairage de sécurité ;
8. de procéder à la vérification et certification de conformité de l'installation de chauffage de l'immeuble sis ADRESSE8.) ainsi que de l'installation électrique des deux immeubles par un électricien agréé ; conformément aux articles 4, 8(1), (3), (4), (5), (6), 11 (2), 12 (1), 13, 14 (1) et 16 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation; de cesser la location des chambres 8, 9 et 14 à un nombre supérieur à 1 occupant, conformément à l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, de veiller au respect des critères de salubrité et d'hygiène ainsi que de la gestion des chambres et des locaux collectifs et de procéder à:
 1. l'installation adéquate des ventilations mécaniques dans toutes les salles de bain;
 2. l'installation d'une ventilation dans la buanderie ainsi que dans le local à poubelles au rez-de-chaussée de l'immeuble sis ADRESSE8.) ;
 3. la remise en état des WC dans les chambres 1 et 12 au ADRESSE8.) ;
 4. l'affichage d'un règlement d'ordre intérieur dans les locaux collectifs des deux immeubles, ;
 5. la déclaration des chambres moyennant le formulaire téléchargeable sur le site internet de la SOCIETE1.) en le transmettant dûment rempli et signé à l'adresse indiquée au verso ; conformément aux articles 5, 17 et 21 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ainsi qu'à l'article 3 de la loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

A défaut d'avoir satisfait aux mesures précitées dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, je me verrai contrainte de faire application de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et de procéder à la fermeture des locaux concernés. »

Suivant courrier du 25 janvier 2024 émanant du Bourgmestre, il est fait état « *qu'un délai de trois mois supplémentaires est accordé pour vous conformer auxdites injonctions vous communiquées* ».

Dans son ultime courrier datant du 29 août 2024, et dressé suite à une inspection des lieux réalisée par « *la commission de contrôle des chambres et logements insalubres* » s'étant déroulée le 17 juin 2024, le Bourgmestre de la SOCIETE1.) conclut que : « *Tenant compte des constatations retenues ci-dessus, et sous réserve d'une régularisation de situation par rapport au règlement sur les bâtisses, au PAP et au PAG de la Ville, je vous enjoins en votre qualité respectivement de propriétaire et d'exploitant,*

- de veiller aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité nécessaires et de respecter toutes les dispositions résumées dans la mise en demeure du 22 septembre 2023 et de tenir également compte de la remise en état du volet défectueux dans la chambre 1 au no ADRESSE8.) ainsi que de la main courante défectueuse, du plafond détaché dans la douche de la chambre 2 et des infiltrations d'eau du studio au ADRESSE4.), conformément à l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, aux articles 4, 5, 6, 8 (1), (3), (4), (5), (6), 10, 12 13, 14 (1), 16, 17 et 21 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;

- de cesser la conclusion de nouveaux contrats de bail tant que la mise en conformité n'aura pas été finalisée, conformément à l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logement et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

- A défaut d'avoir satisfait aux mesures précitées dans un délai de 2 mois à compter de ta réception de la présente, je me verrai contrainte de faire application de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et de procéder à la fermeture des locaux concernés, voire de faire plainte

pénale, alors que l'article 7 de la même loi prévoit des peines d'amende et d'emprisonnement. »

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, les parties défenderesses s'étaient, selon le contrat de bail et selon les déclarations des parties à l'audience, engagées à mettre les immeubles sis au ADRESSE9.) en conformité aux prescriptions de la SOCIETE1.) en relation avec la destination des lieux, à savoir, l'exploitation d'un café-brasserie, d'un restaurant ainsi que de chambres meublées.

En contrepartie des travaux à effectuer, les bailleurs ont accordé la gratuité de 9 mois de loyers pour couvrir les frais. Le contrat ne fixe aucun délai au locataire pour effectuer les travaux de mise en conformité. Il doit cependant être admis qu'au plus tard à la fin du bail les deux immeubles devaient être conformes aux normes.

L'obligation incombant aux parties défenderesses ne comporte aucun aléa, de sorte qu'elle est à qualifier d'obligation de résultat.

Il appert du compte rendu de la dernière visite des lieux réalisée le 17 juin 2024, soit moins de trois mois avant l'expiration du bail, par la commission de contrôle des chambres et logements insalubres que l'immeuble n'est toujours pas conforme aux prescriptions édictées par la SOCIETE1.) en relation avec sa destination à tel point que l'immeuble est sous le coup d'une fermeture administrative et tant les exploitants que les propriétaires risquent des poursuites pénales.

Rien à ce jour ne permet de retenir que la situation a changé et il peut être légitimement admis que les locataires n'ont pas satisfait à l'obligation leur incombant.

Les pièces pêle-mêles versées par les parties défenderesses qui sont censées documenter tous les investissements effectués afin de mettre en conformité les lieux ne sauraient remettre en cause ce constat, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à une analyse détaillée de celles-ci.

Quant aux infiltrations d'eau invoquées par les parties défenderesses, dans la mesure où celles-ci n'en tirent aucune conclusion juridique, il n'y a également pas lieu d'analyser ce moyen.

Au vu des développements qui ont précédé, les parties demanderesses peuvent prétendre au remboursement de l'avantage financier consenti, à savoir l'octroi de la gratuité de 9 mois de loyer.

Il y partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer aux requérants la somme de 85.500.- EUR.

b. Arriérés de loyer

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des parties défenderesses à leur payer des arriérés « d'indexation des loyers » s'élevant à 4.412,83.-EUR.

Il s'agit en réalité d'arrières de loyers, les parties défenderesses ne s'acquittant que partiellement des loyers dus, notamment en ne tenant pas compte de leur augmentation au cours du bail.

Le tribunal constate que le calcul de l'indexation des loyers basé sur l'indice pondéré des prix à la consommation du Grand-Duché de Luxembourg a été correctement effectué par les demandeurs dans le décompte qu'ils versent.

La hausse des loyers ayant été appliquée chaque fois le mois suivant l'augmentation de l'indice de plus 10 points de base, conformément aux dispositions du contrat de bail.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir, décompte à l'appui, qu'en réalité les parties requérantes leur sont redevables d'un solde de loyers trop perçu, sans pour autant formuler de demande en restitution du prétendu trop payé.

Dans la mesure, où il est constant en cause que dès le mois de juin 2019, les loyers ont été payés de façon irrégulière et que les parties défenderesses ne versent pas l'intégralité des virements bancaires prouvant les paiements effectués, il y a lieu de rejeter le décompte établi par les défendeurs et de prendre uniquement en compte celui dressé par les parties demanderesses qui reprend en outre les virements fournis par les défendeurs.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.412,83.-EUR avec les intérêts légaux jusqu'à solde à partir du jour de la demande en justice, à savoir le 25 septembre 2024, étant donné que le tribunal n'a pas pu retracer les paiements intervenus sur les différents arriérés.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils réduisent leur demande en arriérés de loyer à la somme de 4.412,83.-EUR ;

déclare la demande recevable et fondée ;

dit non fondé la demande visant le rejet des pièces versées à l'audience du 17 juin 2024 ;

constate que le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 août 2024 ;

dit la demande tendant à voir ordonner la résiliation judiciaire du contrat de bail sans objet ;

dit le moyen d'irrecevabilité de la demande en résiliation judiciaire sans objet ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 4.412,83.-EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.412,83.-EUR avec les intérêts légaux jusqu'à solde à partir du jour de la demande en justice, à savoir le 25 septembre 2024 ;

déclare la demande en restitution de 9 mois de loyers octroyés à titre gratuit en tant qu'avantage financier fondée pour la somme de 85.500.-EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 85.500.-EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 400.-EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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