

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4111/24
L-BAIL-127/24

Audience publique du 20 décembre 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.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant initialement par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par la suite par Maître Guillaume LOCHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Jessica PACHECO, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.) n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 8 mai 2024.

En date du 23 avril 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de Maître Erol YILDIRIM qui se présenta pour PERSONNE3.). L'affaire fut refixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 septembre 2024, puis refixée au 23 octobre et ensuite au 2 décembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Guillaume LOCHARD, ayant repris le mandat de Maître Jean-Jacques LORANG, et Maître Erol YILDIRIM 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 au greffe le 27 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 1.591,33.-EUR à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte de charges, de voir prononcer la résiliation de la convention d'occupation sinon du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les parties requérantes sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Prétentions et moyens des parties

Les requérants exposent qu'ils ont donné en location à PERSONNE3.), suivant contrat de bail conclu en date du 8 novembre 2021, un appartement meublé pour la durée d'un an à partir de cette date moyennant un loyer mensuel de 1.650.- EUR et des avances sur charges s'élevant à 180.- EUR par mois.

Par courrier du 19 septembre 2022, le décompte des charges pour la période 2021-2022 aurait été envoyé à la partie défenderesse et qui par la même occasion aurait été informée de l'augmentation des avances mensuelles sur charges de 70.-EUR à partir du mois d'octobre suivant.

Toutefois, le solde du décompte charges et l'augmentation des avances sur charges n'auraient été réglés qu'en date du 25 mai 2023.

Quant au décompte de charges pour la période 2022-2023 ainsi que la nouvelle adaptation des avances sur charges effective à partir du mois de septembre 2023, ceux-ci n'auraient plus été réglés par le locataire.

Par courrier recommandé du 24 août 2023, les parties requérantes ont dénoncé le bail avec effet au 30 novembre 2023.

En outre, les avances pour le mois de juillet 2023 n'auraient pas été réglées, tout comme un résidu de 60.- EUR sur le décompte de charges pour la période de novembre 2021 à mai 2022.

En droit, les parties requérantes demandent au tribunal de constater la résiliation du contrat de bail sinon de prononcer la résiliation aux torts exclusif du locataire, tout comme la condamnation de ce dernier à lui payer les montants des différents arriérés précités.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont augmenté leur demande pour la porter suivant décompte versé en cause à la somme totale de 5.274,14.-EUR.

Il échet de leur en donner acte.

En réponse aux arguments de la partie adverse, les requérants ont fait valoir que l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété. A cela s'ajouterait que le locataire n'aurait jamais contesté les décomptes de charges et n'a, à ce jour, jamais demandé une communication des pièces

justificatives des différents postes des frais. En outre, aucun poste précis ne serait contesté.

PERSONNE3.)

La partie défenderesse a déclaré ne plus vouloir continuer le contrat de bail et vouloir accepter la résiliation. Elle s'est engagée à quitter le logement pour le 31 décembre 2024, de sorte qu'elle ne s'oppose pas à être condamnée à déguerpir les lieux pour cette date.

PERSONNE3.) ne conteste également pas redevoir les loyers pour les mois de novembre et décembre 2024.

Toutefois, les avances sur charges et les décomptes de charges sont contestés. Ils ne seraient pas justifiés et accompagnés de pièces probantes, raison pour laquelle il aurait refusé de les régler. PERSONNE3.) a encore sollicité la communication des pièces en question à l'audience.

Motifs de la décision

La juridiction de céans siégeant en matière de bail à loyer est compétente pour connaître de la demande.

La requête introduite par les parties requérantes est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

A l'audience du 2 décembre 2024, la partie défenderesse a déclaré accepter la résiliation du contrat de bail sollicitée par les requérants et s'engager à quitter les lieux pour le 31 décembre 2024.

Il y a partant lieu de constater la résiliation d'un commun accord entre parties et de prononcer le déguerpissement du locataire pour cette date.

PERSONNE3.) a également reconnu redevoir les loyers de novembre et décembre 2024 aux bailleurs, de sorte qu'il y a lieu de le condamner à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (1.650x2) 3.300.- EUR à titre d'arriérés de loyers.

PERSONNE3.) conteste néanmoins le bien-fondé du montant des décomptes des charges et des augmentations d'avances sur charges lui réclamés par les bailleurs.

Le locataire soutient que les décomptes des charges ne sont pas accompagnés des justificatifs à l'appui, de sorte à ne pas lui permettre de vérifier l'exactitude de ces décomptes qu'il estime être toutefois surfaits. A

ce titre, il sollicite la communication desdites pièces de la part des bailleurs avant tout progrès en cause.

Les bailleurs pour leur part font plaider que la partie défenderesse n'expliquerait pas quel serait le problème avec les décomptes en question et qu'il ne les aurait d'ailleurs jamais remis en cause, pour ensuite demander à l'audience la communication des pièces justificatives, de sorte que sa démarche serait quelque peu abusive.

Conformément à l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *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. (...) ».

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. not B. Louveaux, Le droit du bail, régime général, éd. De Boeck, 1993, n° 220 et s ; Les Nouvelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 1181).

Le locataire est en droit d'obtenir communication par le bailleur de toutes les pièces justificatives à la base du décompte des charges et sans qu'il ne soit obligé de justifier d'une suspicion légitime quant à l'inexactitude de ce décompte.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en communication forcée des justificatifs fondée et d'enjoindre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de communiquer, à leurs frais, à PERSONNE3.), l'ensemble des justificatifs relatifs aux décomptes des charges des exercices allant de novembre 2021 à mai 2022, de juin 2022 à mai 2023 et pour 2023/2024, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Il n'y a, au vu du fait que la demande a été effectuée pour la première fois à l'audience, pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte qui n'a d'ailleurs pas été sollicitée par la partie défenderesse.

En attendant cette communication, il y a lieu de réserver la demande relative aux décomptes et avances sur charges impayés ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de charges, de décompte de charges ainsi que d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

constate la résiliation du contrat de bail d'un commun accord ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard pour le 31 décembre 2024 ;

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

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 3.300.- EUR ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.300.- EUR ;

donne acte à PERSONNE3.) qu'il demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui communiquer les justificatifs des charges,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande en communication forcée fondée ;

enjoint à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de communiquer, à leurs frais, à PERSONNE3.) l'ensemble des justificatifs relatifs aux décomptes des charges des exercices allant de novembre 2021 à mai 2022, de juin 2022 à mai 2023 ainsi que pour l'exercice 2023/2024, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

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

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 23 avril 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

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