

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1419/25
L-BAIL-684/24

Audience publique du 28 avril 2025

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) PERSONNE2.), demeurant actuellement à L-ADRESSE2.)

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.)

parties défenderesses

comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocate 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 23 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne tandis que Maître Nicky STOFFEL se présenta pour PERSONNE3.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 décembre 2024, puis refixée au 22 janvier 2025 et ensuite au 17 mars 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Stéphanie MAKOUMBOU, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, laquelle déclara représenter également PERSONNE2.), furent entendues 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 23 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.500.- EUR à titre d'arriérés de loyer pour le mois de septembre 2024 avec les intérêts prévus contractuellement à 5 % l'année, sinon avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, de s'entendre condamner à lui payer la somme de 350.- EUR à titre d'avances sur charges pour le mois de septembre 2024, avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, le tout jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties ainsi que d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans huitaine.

La requérante sollicite 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 elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose avoir donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), suivant contrat de bail signé en date du 18 juillet 2022 avec prise d'effet le 22 juillet 2022, un appartement non-meublé sis à L-ADRESSE3.) pour une durée de 1 an, avec reconduction tacite d'année en année, moyennant un préavis de 3 mois, moyennant un loyer mensuel de 2.500.-EUR et d'avances sur charges de 350.-EUR par mois.

Toutefois, au cours des années 2023 et 2024, le loyer aurait presque toujours été réglé avec beaucoup de retard, tel que plus amplement détaillé dans le tableau suivant :

Pour l'année 2023 :

- *Le loyer pour le mois de janvier 2023 : payé le 1^{er} février 2023, avec 32 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de février 2023 : payé le 22 février 2023, avec 21 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de mars 2023 : payé le 3 février 2023, avec 2 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois d'avril 2023 : payé le 4 avril 2023, avec 3 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de mai 2023 : payé le 3 mai 2023, avec 2 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de juin 2023 : payé le 5 juin 2023, avec 4 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois d'octobre 2023 : payé le 4 octobre 2023, avec 3 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de décembre 2023 : payé le 28 décembre 2023, avec 27 jours de retard.*

Pour l'année 2024 :

- *Le loyer pour le mois de janvier 2024 : payé le 21 janvier 2024, avec 20 jours de retard ;*
- *loyer pour le mois de février 2024 : payé le 11 mars 2024, avec 40 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de mars 2024 : payé le 31 mars 2024, avec 30 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois d'avril 2024 : payé le 17 avril 2024, avec 16 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de mai 2024 : payé le 25 mai 2024, avec 24 jours de retard ;*

- *Le loyer pour le mois de juin 2024 : payé le 2 juillet 2024, avec 32 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de juillet 2024 : payé le 3 septembre 2024, avec 65 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois d'août 2024 : payé le 3 septembre 2024, avec 34 jours de retard ;*
- *Le loyer pour le mois de septembre 2024 : en souffrance.*

La requérante fait valoir que le contrat de bail prévoit en son article 3 que le loyer est payable le premier de chaque mois par ordre permanent.

Néanmoins, les locataires auraient systématiquement payé leur loyer avec un retard de plusieurs jours, voire semaines, et pour certains loyers, plus d'un mois, tel que repris dans le tableau précité, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que d'ordonner leur déguerpissement des lieux.

Il y aurait encore lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 2.850.- EUR par mois, à partir de la résiliation du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a indiqué que les locataires auraient quitté les lieux en date du 15 octobre 2024, tout en précisant que le contrat de bail avait été résilié par ces derniers avec effet au mois de juillet de la même année et qu'elle aurait accepté celle-ci. Elle en conclut qu'une indemnité d'occupation à hauteur du montant du loyer serait redue par les locataires jusqu'à la date où les parties défenderesses auraient effectivement quitté les lieux.

En outre, la partie requérante a encore formulé une demande en remboursement des frais de remise en état de l'appartement loué en raison des dégâts locatifs subis pour un montant total de 3.531,30.-EUR, dont 645,38.-EUR de frais de constat d'huissier pour la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Les parties défenderesses n'ont pas contesté redevoir des arriérés de loyer jusqu'à la date de leur départ effectif, tout comme les avances sur charges. Toutefois, le décompte de charges pour les années 2022 et 2023 serait contesté pour ne pas être détaillé et précis.

Les frais de remise en état seraient également contestés et non justifiés, tout au plus une somme de 200 à 300.- EUR serait due à titre de frais de remise en peinture.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, et non autrement contestée par les parties défenderesses quant à sa recevabilité est à déclarer recevable.

Étant donné que les parties s'accordent pour dire que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord avec effet au mois de juillet 2024, il y a lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 31 juillet 2024.

Il en découle que les loyers subséquents réclamés par la partie demanderesse, entre autres ceux de septembre et octobre 2024 qui sont en souffrance, sont à qualifier d'indemnité d'occupation.

Dans la mesure où les parties défenderesses ne contestent toutefois pas redevoir tant les loyers que les avances sur charges sur la période allant du 1^{er} septembre au 15 octobre 2024, il convient de les condamner à payer à la requérante la somme de $[2.850 + (2.850 : 15/31)] = 2.850 + 1.379 = 4.229.-$ EUR à titre d'indemnité d'occupation et d'avances sur charges.

Étant donné que le contrat de bail a été valablement résilié au 31 juillet 2024, la requérante ne saurait prétendre aux intérêts conventionnels, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer les intérêts légaux au montant précité à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En ce qui concerne les demandes en déguerpissement et en fixation d'une indemnité d'occupation, celles-ci sont à déclarer sans objet.

En outre, le tribunal constate qu'aucune demande de paiement des décomptes de charges pour l'année 2022 et 2023 n'a été formulée par la requérante ni dans sa requête ni à l'audience, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser les arguments opposés par les parties défenderesses.

Finalement, en ce qui concerne les dégâts locatifs, le tribunal constate en premier lieu qu'il ne ressort pas du contrat de bail que celui-ci prévoit que l'état des lieux de sortie soit réalisé par voie d'un constat d'huissier de justice et il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il ait été nécessaire de procéder de cette façon, de sorte que ces frais à hauteur de 645,38.- EUR sont à rejeter.

Quant aux frais de remise en peinture réclamés d'un montant de 1.605.- EUR suivant la facture émise par l'entreprise SOCIETE1.) telle que reprise

au décompte versé par la requérante, le tribunal constate qu'en réalité la facture s'élève à 3.093,34.-EUR et que la somme de 1.605.- EUR correspond au nettoyage des lieux et à la préparation du chantier.

Étant donné qu'il n'appartient pas au tribunal de faire la part des choses et de déterminer quelle poste des travaux de peinture est *in fine* demandé par la requérante et à quel dommage celui-ci correspond, il y a lieu de rejeter la demande relative aux frais de remise en peinture.

La partie requérante sollicite encore la somme de 198,90.- EUR à titre de frais de remise en état de la porte de la salle de bains suivant facture émise par l'entreprise SOCIETE2.).

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que celle-ci était en très bon état. Or, suivant l'état des lieux de sortie réalisé en date du 18 octobre 2024, le revêtement de la porte est abîmé.

Eu égard à la courte durée du bail, il y a lieu de retenir qu'il s'agit en l'espèce pas d'usure normale, de sorte que les locataires doivent indemniser la requérante de ce chef.

En dernier lieu, PERSONNE1.) sollicite le montant de 1.082.- EUR correspondant au devis de la société SOCIETE3.) SA pour le remplacement des armatures dans la salle de bain.

En l'espèce, il ressort de l'état des lieux d'entrée que les éléments en question étaient neufs lors du début du bail. Or, selon l'état des lieux de sortie, des traces étaient visibles sur les armatures en question dans la salle de bains, de sorte que les locataires doivent répondre de ces dégradations.

Toutefois, il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il était nécessaire de remplacer les armatures afin de remédier aux désordres, de sorte que le tribunal fixe *ex aequo et bono* le montant à allouer à la requérante à 500.- EUR.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR 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.

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 la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) doivent en supporter les frais.

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.) de sa demande à titre d'indemnisation de dégâts locatifs formulée à l'audience,

déclare les demandes recevables ;

déclare la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation et d'avances sur charges fondée pour la somme totale de 4.229.- EUR;

déclare résilié le bail entre parties ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.229.- EUR.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 2.850.-EUR à partir du 23 septembre 2024 et sur la somme de 1.379.- EUR à partir du 17 mars 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande à titre de dégâts locatifs fondée à concurrence de 698,90.- EUR et pour le surplus en déboute ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 689,90.- EUR ;

déclare les demandes en déguerpissement et fixation d'une indemnité d'occupation sans objet ;

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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