

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1999/25
L-BAIL-695/24

Audience publique du 12 juin 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

étant présent lors de l'audience du 8 mai 2025

e t

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

2) **PERSONNE3.),** demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) étant présent lors de l'audience du 8 mai 2025

sub 2) comparant par Maître Julie MALAINHO, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat 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 24 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 octobre 2024, puis refixée au 16 janvier 2025 et finalement refixée au 8 mai 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et Maître Julie MALAINHO, en remplacement de Maître André HARPES, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 24 septembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les voir condamner au paiement de la somme de 2.270 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement forcé de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),
- les voir condamner au paiement de la somme de 850 euros (la requête contient une erreur matérielle alors que la somme de 950 euros est réclamée) à titre de frais de nettoyage conventionnels,
- les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges alors que tout était dorénavant payé.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a néanmoins conclu à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 524,65 euros à titre de décompte pour charges.

PERSONNE1.) a également maintenu ses demandes tendant à la résiliation et au déguerpissement.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail conclu en date du 12 mai 2023 et prenant effet au 15 mai 2023, il a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un chalet numéroNUMERO1.) sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement de la somme de 920 euros à titre de loyer mensuel à augmenter d'avances sur charges à hauteur de 150 euros par mois.

Dès le mois de janvier 2024, plus aucun loyer n'aurait été payé. Entretemps ces arriérés auraient été acquittés.

Néanmoins, le décompte de charges à concurrence de 524,65 euros resterait à payer.

A cela, il y aurait lieu d'ajouter les frais de nettoyage de 850 euros conformément au contrat de bail.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) déclare avoir quitté les lieux le 1^{er} janvier 2025 après une rupture avec PERSONNE2.).

Elle ne s'oppose pas à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

PERSONNE3.) conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) relative au décompte pour charges, relative aux frais de nettoyage et relative à l'indemnité de procédure.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) déclare toujours résider dans les lieux loués avec son fils. Il souhaite pérenniser la relation contractuelle avec PERSONNE1.), raison pour laquelle il se serait acquitté des arriérés de loyers. Il est cependant d'accord avec la résiliation du contrat de bail pour ensuite pouvoir signer un nouveau contrat de bail avec PERSONNE1.).

PERSONNE2.) conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) relative au décompte pour charges, relative aux frais de nettoyage et relative à l'indemnité de procédure.

Appréciation

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de faire droit à la demande de **résiliation** judiciaire du contrat de bail signé en date du 12 mai 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont ainsi condamnés à **déguerpir** des lieux loués dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne le décompte pour charges, la pièce versée en cause par PERSONNE1.) a la teneur suivante :

« (fichier) »

Aux termes de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il est certes vrai que *« le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire... »*.

Au vu des contestations de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de constater que ledit décompte est effectivement illisible : il ne contient pas de période à laquelle il se rapporterait et ne précise pas à quel moment quels compteurs auraient été lus. Les pièces versées par PERSONNE1.) n'éclaircissent encore pas le Tribunal sur les circonstances dans lesquelles ce décompte aurait été établi.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre du décompte pour charges est à déclarer **non-fondée**.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, PERSONNE1.) se réfère à la clause suivante du contrat de bail conclu entre parties :

« (...) Au moment du départ, le chalet doit être libéré dans le même état qu'il se trouvait lors de l'entrée en jouissance. Le nettoyage final avec vérification sera facturé à 850 euros et déduit de la caution. »

Il appert cependant que le chalet est toujours occupé.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de nettoyage **non-fondée** pour être prématurée.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge du requérant les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 200 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à la demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties d'un commun accord des parties ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre du décompte pour charges ;
dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de nettoyage ;
dit fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 200 euros ;
partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 200 euros ;
dit qu'il n'y a pas lieu à 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, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière