

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-222/25

Audience publique du 14 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause

entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

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

2. PERSONNE3.), demeurant à la même adresse,

parties défenderesses,

sub 1) comparant en personne,

sub 2) représenté par PERSONNE2.), suivant procuration sous seing privé.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 11 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-222/25.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 5 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise contradictoire l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 30 juin 2025, lors de laquelle, PERSONNE2.), représentant encore PERSONNE3.) en vertu d'une procuration écrite, et Maître Alain LORANG 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 :

Indications de procédure

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 11 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de ce siège pour voir :

- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 3.666,52 euros du chef de loyers impayés,
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.289,07 euros du chef de solde de charges impayées,
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 210 euros d'avances sur charges impayées, les prédites sommes avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties en date du 6 septembre 2021,
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués dans le délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à venir, ce, aux frais de ces derniers,
- condamner encore PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 500 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience du 30 juin 2025, la partie requérante a augmenté sa demande du chef de loyers impayés pour les mois échus depuis le dépôt de la requête d'un montant de 999.96 euros et réclame désormais le montant de 4.666,48 euros de ce chef.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Faits et rétroactes

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 septembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} octobre de la même année pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350 euros et d'une avance sur charges de 150 euros.

Par requête déposée le 12 octobre 2023, PERSONNE1.) saisit la Commission des loyers de la commune de Luxembourg en vue d'une augmentation du loyer au montant de 1.850 euros et des avances sur charges à 200 euros.

Par décision du 20 mars 2024, la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg a fixé le loyer mensuel sans charges à la somme de 1.850 euros avec effet au 1^{er} novembre 2023 compte tenu du fait que l'augmentation du loyer au montant précité est inférieure au loyer légal qui pourrait être réclamé, à savoir la somme de 1.853,31 euros. La demande en augmentation des avances sur charges est déclarée sans objet.

En date du 28 mars 2024, la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg a émis un « *procès-verbal complémentaire* » à la décision du 20 mars 2024 précitée, procédant à une fixation échelonnée du loyer déterminé dans la précédente décision en prévoyant une augmentation du montant du loyer à 1.516,66 euros par mois à partir du 1^{er} novembre 2023, puis à 1.683,32 euros à partir du 1^{er} novembre 2024, pour finalement atteindre la somme de 1.850 euros à partir du 1^{er} novembre 2025.

Par jugement n° 3283/24 en date du 30 octobre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg a déclaré le recours dirigé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'encontre des décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des 20 et 28 mars 2024 irrecevable.

Moyens des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) indique que postérieurement au jugement du 30 octobre 2024, il a en date du 12 novembre 2024 adressé aux locataires un décompte actualisé des loyers pour la période de novembre 2023 à novembre 2024 inclus, en application de la décision de la Commission des loyers, laissant apparaître un solde de loyers hors charges impayés de 2.333,24 euros.

Ce courrier étant resté sans réponse, un rappel actualisé à la date du 13 décembre 2024 pour un montant de 2.666,56 euros aurait été envoyé aux locataires. Dans le même courrier, il aurait indiqué qu'il reste un solde de charges à payer pour l'exercice 2023 de 1.106,02 euros ainsi qu'un solde de 183,05 euros au titre de l'exercice 2022, soit un total de 1.289,07 euros en arriérés de charges.

Il aurait encore demandé aux locataires de porter leurs avances sur charges de 200 à 270 euros à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les locataires n'auraient donné aucune suite à ces sommations et n'auraient pas adapté le montant des loyers.

Un troisième rappel des impayés actualisé à la date du 7 janvier 2025 pour un montant de 2.999,88 euros du chef de loyers impayés et 1.289,07 euros au titre des soldes de charges pour les exercices 2022 et 2023 aurait été envoyé aux locataires. Dans ce courrier, il aurait réitéré la demande de porter les avances sur charges à 270 euros à partir du 1^{er} janvier 2025.

A la date de la requête, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient ainsi été redevables de 3.666,52 euros de loyers impayés, de 1.289,07 euros d'arriérés de charges locatives pour les exercices 2022 et 2023 et de (3 x 70 =) 210 euros d'avances sur charges impayées pour janvier, février et mars 2025.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

A l'audience du 30 juin 2025, PERSONNE2.), muni d'une procuration, a déclaré représenter également PERSONNE3.) à l'instance.

Il demande au tribunal de sursoir à statuer en attendant la décision à prendre par la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg suite au dépôt de sa requête en fixation du loyer en date du 19 juin 2025.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) demande de déclarer la demande adverse en paiement d'arriérés de loyers non fondée. Les décisions des 20 et 28 mars 2024 seraient à considérer comme nulles et non avenues en raison de la violation par la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des règles du débat contradictoire.

Faute de notification régulière du jugement du 30 octobre 2024, il n'aurait pas été en mesure de faire appel contre la décision d'irrecevabilité du tribunal de paix. Il n'aurait appris qu'en avril 2025, en s'enquérant auprès du greffe du tribunal, que le facteur aurait déposé deux avis de notification du jugement en date du 4 novembre 2024. Or, de tels avis n'auraient jamais été réceptionnés ni par lui-même ni par PERSONNE3.).

PERSONNE2.) conteste en outre avoir reçu les courriers recommandés invoqués par la partie adverse. Ce ne serait que suite à sa demande, par courrier recommandé en date du 8 mai 2024, que PERSONNE1.) lui aurait fait parvenir les décomptes des charges locataires pour les exercices 2022 et 2023 actuellement réclamés, ce par voie d'e-mail en date du 15 juin 2025.

Par rapport à la demande en paiement du solde des charges locatives, PERSONNE2.) se réfère à un courrier lui adressé par PERSONNE1.) en date du 12 juillet 2023, suivant lequel « [...] vous êtes créancier de la somme de 151,83 euros. Je vous propose de laisser cette somme en crédit pour les charges de l'année 2023. » Il conteste le décompte corrigé du 26 juillet 2023 versé par le bailleur. Ce dernier n'aurait communiqué aucune

preuve de l'approbation des décomptes de charges par l'assemblée générale des copropriétaires.

En ce concerne les charges pour l'année 2023, Il conteste la demande en son quantum. Il résulterait du décompte versé que le total du lot loué s'élève à 3.103,06 euros et non pas au montant de 3.206,02 euros réclamé par le bailleur. Compte tenu des avances sur charges payées en 2023 et du crédit suite au décompte pour 2022, il serait redevable d'un montant de $(3.103,06 - 2.100 - 151,83 =) 851,23$ euros.

En l'absence d'information quant à une adaptation du montant des avances, les avances sur charges n'auraient pas été adaptées à 270 euros par mois.

Appréciation

La recevabilité

La demande, régulière en la forme, est à déclarer recevable.

Il importe de retenir que le fait pour la partie bailleuse de réclamer actuellement des loyers venus à échéance après le dépôt de la requête ne porte pas à conséquence, alors qu'une telle augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui présente un lien suffisant avec les prétentions originaires et est donc recevable.

La surséance à statuer

La surséance à statuer est le procédé qui consiste pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant l'intervention d'un événement futur, en principe certain dans sa survenance, mais plus ou moins éloigné dans le temps (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul BAULER, p. 442 et s.).

Généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influencer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

Il est à noter que les parties ayant perdu la maîtrise de l'instance, c'est le juge qui veille au bon déroulement de la procédure : le juge trouve dans ce pouvoir général la possibilité de suspendre l'instance dans des situations non prévues par les textes. Cette faculté est admise très largement en jurisprudence, et le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité du sursis à statuer, sa durée et ses modalités, étant précisé que la décision du juge prononçant un sursis n'a pas à être motivée et échappe au contrôle de la Cour de cassation (Jurisclasseur, Procéd. Civ., Suspension d'instance, fasc. 679, édit. mars 2000, n° 62 et 63).

L'appréciation portée sur l'opportunité de surseoir à statuer et sur les modalités concrètes de la mesure relève du pouvoir discrétionnaire de la seule juridiction qui statue.

La connexité suppose que des demandes soient formées dans des affaires différentes, la différence peut tenir aux parties, à l'objet et au fondement des demandes. Il suffit que les deux litiges, prétendument connexes, se trouvent dans un lien de dépendance, de corrélation ou de subordination et que la solution donnée à l'un est de nature à influencer la solution à donner à l'autre.

Dans toutes les procédures peuvent apparaître des situations où il peut paraître plus opportun au tribunal de tenir la procédure momentanément en suspens, au lieu de prendre d'ores et déjà une décision.

Le sursis à statuer ne s'impose que si un lien assez étroit unit les deux actions et crée un risque de contradiction entre les décisions à intervenir. Il faut qu'il y ait influence certaine ou possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile.

En l'espèce, il y a lieu de constater par un courrier daté du 18 juin 2025 adressé au Service Logement de la Ville de Luxembourg, PERSONNE2.) demande de constater la nullité des décisions des 20 et 28 mars 2024 et de fixer le loyer à 1.350 euros par mois depuis le 1^{er} novembre 2023.

La Ville de Luxembourg a accusé réception de la requête par courrier en date du 19 juin 2025.

Le tribunal rappelle que l'introduction d'une demande devant la Commission des loyers n'a pas d'effet suspensif et ne saurait faire échec à la demande en paiement du loyer conventionnellement fixé dans un contrat de bail (Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 402, no 232).

Il y a encore lieu de relever qu'en vertu de l'article 3 (5) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.* »

S'y ajoute encore qu'en vertu de l'article 11 de la même loi « *la détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.* » Il a été retenu que ce texte est à interpréter en ce sens que le loyer est, d'une manière générale, fixé à partir du mois qui suit le jour de l'introduction de la requête (cf. F. Biltgen et G. Krieger, op. cité, p. 90 ; M. Thewes, op. cité, n° 58 ; L. Thielen, Le contrat de bail, éd. Promoculture – Larcier, n° 298).

En l'occurrence, le risque de contradiction fait partant défaut.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de fait droit à la demande de PERSONNE2.) de sursoir à statuer sur les demandes de PERSONNE1.).

La demande en paiement d'arriérés de loyers

Il est rappelé que le recours dirigé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'encontre des décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des 20 et 28 mars 2024 a été déclaré irrecevable par jugement 3283/24 en date du 30 octobre 2024.

En l'absence d'une décision en ce sens, c'est partant à tort que PERSONNE2.) prétend que lesdites décisions sont à considérer comme nulles et non avenues.

Comme il résulte des pièces versées par PERSONNE2.) que ce dernier a été informé par le greffe du tribunal de céans au plus tard le 10 avril 2025 de ce que le jugement du 30 octobre 2024 lui a été notifié en date du 4 novembre 2024 et faute d'introduction d'une procédure sur base de la loi du 22 décembre 1986 relative au relevé de la déchéance en vue d'interjeter appel contre ledit jugement, il y a lieu de retenir que les décisions rendues par la Commission des loyers ne font actuellement plus l'objet d'un recours déposé dans les délais fixés.

Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

En effet, les commissions des loyers ne sont pas investies d'un pouvoir judiciaire, mais uniquement d'une mission conciliatrice. Aussi leurs décisions n'ont-elles pas le caractère d'une décision judiciaire et ne peuvent-elles partant pas acquérir l'autorité de chose jugée. Elles ne tirent leur force obligatoire que de l'acceptation expresse ou tacite qui en est faite par les parties (cf. doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, pages 24 et 25).

Les décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des 20 et 28 mars 2024 étant présumées acceptées en l'absence de recours et à défaut pour les défendeurs d'avoir établi qu'ils se sont acquittés des montants réclamés, il y a lieu d'accueillir la demande de PERSONNE1.) et de lui allouer du chef de ce poste le montant réclamé de 4.666,48 euros.

La demande en paiement du chef de solde de charges impayées

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

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la loi sont présumées justifiées et échues.

En ce qui concerne l'exercice 2022, PERSONNE2.) conteste la version corrigée du 26 juillet 2023 du décompte de charges et soulève à cet égard l'absence de preuve quant à l'approbation dudit décompte par l'assemblée générale.

Il échet de constater que le bailleur ne justifie pas d'une approbation du décompte corrigé du 26 juillet 2023 en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En application de l'article 5(3) précité, il s'ensuit que les positions du décompte corrigé de l'exercice 2022 ne sont en l'espèce pas présumées justifiées et échues.

Face aux contestations adverses, en l'absence de pièces justificatives documentant les charges ainsi que le déboursement des montants réclamés, la demande au titre du décompte de 2022 n'est pas fondée.

En ce qui concerne le décompte de l'exercice 2023, il est constant en cause que PERSONNE2.) a réglé le montant de 851,23 euros du chef du solde des charges en date du 25 juin 2025.

Les contestations émises par PERSONNE2.) concernent le montant réclamé par PERSONNE1.).

Il y a lieu de constater néanmoins que les contestations de PERSONNE2.) procèdent d'une lecture erronée du décompte de charges versé en cause. En effet, le montant réclamé de 3.206,02 euros (total individuel) se compose comme suit : 17,75 euros (total du lot NUMERO1.) cave) + 85,21 euros (total du lot NUMERO2.) emplacement intérieur) + 3.103,06 euros (total du lot NUMERO3.) Apart/balcon) = 3.206,02 euros (total individuel).

C'est partant à tort que PERSONNE2.) prétend que seul le montant de 3.103,06 euros serait dû.

En l'absence d'autres contestations et compte tenu du paiement d'avances sur charges à hauteur de 2.100 euros ainsi que du montant de 851,23 euros, la demande est partant fondée à concurrence du montant de $(3.206,02 - 2.100 - 851,23 =) 254,79$ euros.

L'adaptation de l'avance sur charges

Au regard des dispositions de 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. Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs. »

Suivant le contrat de bail conclu en date du 6 novembre 2021, les défendeurs se sont engagés à régler mensuellement une avance sur charges locatives de 150 euros et les parties contractantes avaient convenu que le prédit montant pouvait être adapté aux circonstances réelles par simple lettre du bailleur.

Il résulte du procès-verbal du 20 mars 2024 de la Commission des loyers « *Dans sa requête, le propriétaire sollicite une demande d'augmentation des avances sur charges de 150,00 € à 200,00 €. Au cours des débats, Monsieur PERSONNE1.) fournit les explications que les avances sur charges se chiffraient initialement à 200,00 € par mois et que Monsieur PERSONNE2.) a d'abord respecté ce montant pour ensuite le réduire à 150,00 € de son propre chef. Le montant des avances sur charges étant partant toujours de 200,00 €, cette demande est sans objet. »*

La demande en paiement du montant de 270 euros à partir du mois du 1er janvier 2025 constitue une demande en augmentation du montant des avances sur charges, augmentation qui peut être décidée unilatéralement par le bailleur sans l'accord préalable du locataire dans l'hypothèse où il s'avère que la consommation des locataires a augmenté depuis le dernier décompte charges.

Pour l'exercice s'échelonnant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, les charges locatives réclamés s'élevaient à (3.206,02 / 12 =) 267 euros par mois.

Au regard de la prédite augmentation le fait pour le requérant de solliciter une augmentation de l'avance sur charges mensuelle doit être considérée comme légitime et appropriée.

Etant donné que PERSONNE2.) conteste néanmoins la réception des courriers recommandés des 13 décembre 2024 et 7 janvier 2025, en l'absence de preuve d'envoi desdits courriers, il y a lieu de dire que l'adaptation des charges n'a pu prendre effet à partir du 1^{er} janvier 2025.

La demande de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 210 euros d'avances sur charges impayées pour les mois de janvier à mars 2025 est partant à déclarer non fondée.

La demande portant sur la résiliation du bail et le déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et les charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, à savoir le recours introduit par les locataires contre les décisions de la Commission des loyers et en l'absence de preuve de l'envoi

des courriers recommandés par le bailleur, il y a lieu de retenir que le défaut de s'acquitter du supplément mensuel de loyer de 166,66 euros puis 333,32 euros ainsi que de charges à hauteur de 254,79 euros ne constitue pas un manquement suffisamment grave pouvant justifier la résiliation du contrat de bail.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande du requérant tendant à voir résilier le contrat de bail pour faute grave dans le chef des locataires et à voir condamner ces derniers au déguerpissement comme n'étant pas fondée.

Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

Il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros.

Par ces motifs

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

r e c o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande du chef de de loyers impayés,

d i t la demande fondée pour le montant réclamé de 4.666,48 euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.666,48 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.666,52 euros à partir de la demande en justice le 11 mars 2025, et sur le montant de 999,96 euros à partir de l'augmentation de la demande le 30 juin 2025,

d i t la demande du chef de solde de charges impayées partiellement fondée à concurrence du montant de 254,79 euros et en déboute pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 254,79 euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 mars 2025,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) du chef d'avances sur charges impayées et en déboute,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement et en déboute,

d i t partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) sur base l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

l a i s s e les frais à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patricia HEMMEN, juge de paix, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, qui ont signé le présent jugement.

Patricia HEMMEN
juge de paix

Simao FREITAS
greffier assumé