

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1418/25
du 28 avril 2025

Dossier n° L-OPA1-14024/24

Audience publique du lundi, 28 avril 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur contredit,
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Geraldine HELLENBRAND, en remplacement de Maître Georges HELLENBRAND, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE1.)**,
2. **PERSONNE2.)**
demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses originaires,
parties demanderesses par contredit,
parties demanderesses par reconvention,**

comparant par Maître Nora HERRMANN, en remplacement de Maître François TURK, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Faisant suite au contredit formé le 29 novembre 2024 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre l'ordonnance de paiement L-OPA1-14024/24 délivrée le 29 octobre 2024 et leur notifiée

en date du 31 octobre 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 20 janvier 2025.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 31 mars 2025 lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit 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 ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-14024/24 rendue en date du 29 octobre 2024, leur notifiée le 31 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été sommés de payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA, outre une indemnité de procédure de 25,- EUR, la somme de 5.265,- EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde.

Par courrier entré au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 29 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont formé contredit contre la prédite ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'audience des plaidoiries, la demanderesse, en renvoyant au contrat de bail signé par les contredisants en date des 19 et 21 juin 2024 (ci-après encore le « Bail »), a sollicité la confirmation de la condamnation reprise dans l'ordonnance de paiement tout en réclamant encore une indemnité de procédure de 250,- EUR. Les contredisants sont à condamner solidairement sinon *in solidum*. L'article 14 du Bail prévoit que les frais d'agence (« commission de location d'un mois de loyer plus 17 % TVA ») de 5.265,- EUR sont à payer par les locataires. A ce titre, SOCIETE1.) SA a émis en date du 26 juin 2024 une facture n° 2024-L-030 d'un montant de 5.265,- EUR qui reste actuellement impayée, nonobstant rappel et mise en demeure.

Face aux moyens adverses, SOCIETE1.) SA insiste sur le fait que le Bail a été conclu sous l'ancienne législation et que la nouvelle loi est donc en l'occurrence inapplicable. SOCIETE1.) SA conteste encore formellement que les contredisants auraient expressément soulevé la question de la prise en charge des frais d'agence.

SOCIETE1.) SA explique avoir été mandatée par le bailleur et d'avoir été contactée par les contredisants quand ces derniers ont vu l'annonce. La demanderesse conteste encore formellement les allégations adverses en ce qui concerne l'inachèvement de la maison en date du 1^{er} août 2024 (l'article 6.1 indique d'ailleurs que les lieux se trouvent en parfait état), aucun état des lieux d'entrée n'est d'ailleurs versé.

Tout laisse à penser que les contredisants (qui ont fini par louer un appartement pour la moitié du loyer) ont cherché un prétexte pour quitter les lieux.

Les allégations adverses (prix du loyer des deux autres maisons, existence de désordres, pression exercée etc.) ne sont aucunement établies et sont formellement contestées. Même si le loyer des deux autres maisons avait été baissé par la suite, il est constant en cause que les contredisants ont librement accepté le loyer de 4.500,- EUR et qu'il leur aurait été loisible de saisir la commission des loyers. En tout état de cause, cette problématique concerne la relation « locataire – bailleur ».

SOCIETE1.) SA soutient encore qu'elle ne pouvait pas anticiper le sort du processus législatif et qu'il n'existe en tout état de cause aucune obligation d'information dans son chef en ce qui concerne les évolutions législatives futures du droit applicable en matière de bail à loyer. Les jurisprudences citées ne sont pas transposables au cas d'espèce.

La demande reconventionnelle est encore formellement contestée, toute faute et tout préjudice en lien causal font défaut.

Le tribunal de céans est encore incompétent pour connaître de la demande portant sur la différence de loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la demande adverse.

Ils exposent avoir habité préalablement en Allemagne et que le Bail a été leur première location au Luxembourg. Ils ont visité la maison en juin 2024 lorsque la maison (il s'agit d'une de trois maisons alignées) était toujours en construction. Sous pression de l'agent immobilier, ils ont signé le Bail avec une prise d'effet pour le 1^{er} août 2024. Sur demande expresse des contredisants, SOCIETE1.) SA leur a indiqué qu'il est de principe que le locataire paie les frais d'agence sans aucunement mentionner le changement législatif imminent qui leur aurait permis d'éviter le paiement de la moitié des frais d'agence. Il est évident qu'en tant que professionnel du secteur directement impacté par ce changement, la demanderesse était au courant du projet de loi et du processus législatif en cours. Fin juin 2024, SOCIETE1.) SA savait donc pertinemment que la nouvelle loi va intervenir mais elle a, nonobstant demande expresse des contredisants, délibérément omis d'en informer les contredisants.

Lors de la prise d'effet du Bail le 1^{er} août 2024, deux constats ont été faits. D'abord, le bien loué n'était pas encore fini et les deux maisons adjacentes étaient toujours inoccupées, de sorte que la pression de l'agent pour une signature rapide du Bail était complètement injustifiée.

Par ailleurs, le loyers des deux autres maisons a substantiellement été révisée vers la baisse (3.800,- EUR, respectivement 3.600,- EUR au lieu de 4.500,- EUR).

Le loyer prévu au Bail et payé par les contredisants est dès lors totalement au-dessus du prix du marché et l'agent immobilier a profité de la situation dans laquelle les contredisants se sont trouvés.

En renvoyant à des décisions de justice, les contredisants font valoir que l'agent immobilier engage sa responsabilité délictuelle vis-à-vis du client de son mandant s'il manque à son obligation d'information sur le changement législatif imminent (TAL, 30 novembre 2007 n° 266/07) et qu'il doit agir de bonne foi (Cour d'appel, 7 février 2001 n° 23526).

Dans ces conditions, ils concluent principalement au rejet de la demande adverse en son intégralité. A titre subsidiaire, le montant de la condamnation devrait être réduit.

A titre reconventionnel, en raison du manque d'information et de la pression injustifiée et du conflit en résultant tant à l'égard de leur bailleur qu'à l'égard de l'agence, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux après seulement 4 mois. Ceci a engendré beaucoup de frais, à savoir le paiement d'une nouvelle commission d'agence (montant de 1.462,52 EUR) et des frais de déménagement (montant de 3.529,19 EUR). Ils réclament également la différence de loyer entre le loyer payé par leurs soins (4.500,- EUR) et le loyer « réduit » de l'autre maison du coin (3.800,- EUR) pendant les mois d'août à mi-décembre 2024, soit un total de (4,5 x 700=) 3.150,- EUR.

Ils réclament encore chacun un dédommagement supplémentaire de 500,- EUR pour le préjudice moral et une indemnité de procédure du même montant tout en contestant encore l'indemnité de procédure adverse et en se rapportant à prudence en ce qui concerne la demande adverse relative à une condamnation solidaire.

Appréciation

Conformément à l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

SOCIETE1.) SA se base sur l'article 14 du Bail qui prévoit de manière limpide que la commission de location d'un mois de loyer plus 17 % TVA, soit 5.265,- EUR, est à payer par les locataires.

Pour s'opposer au paiement de ladite commission, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à la demanderesse (i) d'avoir délibérément et nonobstant question expresse de leur part sur ce point omis de les informer du changement législatif imminent prévoyant le partage 50/50 des frais de commission des agences et (ii) d'avoir exercé une pression injustifiée en insistant sur la signature du Bail avec une prise d'effet au 1^{er} août 2024.

D'emblée, il y a lieu de retenir que ce n'est qu'en date du 10 juillet 2024 que la Chambre des Députés a finalement voté le projet de loi n° 7642 *portant modification : 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ; 2° de l'article 1714 du Code civil*, de sorte qu'au moment de la signature du Bail vers le 20 juin 2024, le projet n'était pas encore voté.

Le tribunal retient ensuite qu'il n'existe aucune preuve permettant de retenir que la question de la prise en charge des frais d'agence aurait été spécifiquement discutée entre parties, SOCIETE1.) SA contestant formellement que ladite question aurait été évoquée avant, respectivement au moment de la signature du Bail.

Dans ces conditions, le tribunal retient qu'il ne saurait être reproché à la demanderesse, mandatée par le bailleur, de ne pas avoir conseillé les contredisants en les informant spontanément vers la mi-juin 2024 sur le contenu du projet de loi non encore voté et de ne pas avoir retardé la signature du contrat de bail en anticipant sur l'évolution du processus législatif.

A relever encore qu'une simple recherche « online » aurait facilement permis à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de découvrir eux-mêmes l'existence du projet de loi.

La preuve d'une quelconque pression exercée par la demanderesse fait encore défaut.

Par ailleurs, les contredisants ne versent aucune (!) pièce permettant d'appuyer leurs affirmations relatives au prétendu non-achèvement de la maison ou à l'existence de désordres affectant la maison et à la prétendue différence de loyers entre leur maison et les maisons voisines.

L'ensemble desdites allégations reste à l'état de pure allégation.

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter le contredit et de dire que la demande en paiement de SOCIETE1.) SA est à dire fondée pour le montant réclamé de 5.265,- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2024 jusqu'à solde. A défaut d'avoir autrement justifié sa demande portant sur une condamnation solidaire ou *in solidum*, il y a lieu de prononcer une condamnation conjointe.

Faute de toute preuve des fautes alléguées (comme mentionné, aucun pièce n'est versée), les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) encourrent un rejet en bloc.

La demande de SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est encore à déclarer fondée pour le montant de 250,- EUR alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Vu l'issue du litige, la demande de même nature de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) requiert un rejet et les frais de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement ainsi que ceux de la présente instance de contredit sont à mettre à leur charge.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la pure forme,

le **dit** non fondé,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée pour le montant de 5.265,- EUR avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2024 jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer une condamnation solidaire ou *in solidum*,

condamne conjointement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 5.265,- EUR avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2024 jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en **déboute**,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 250,- EUR,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en **déboute**,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement ainsi que ceux de la présente instance de contredit.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière