

## Audience publique du deux mars deux mille onze

---

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

**A.) et B.),**

demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses,

comparant en personne ;

e t

**C.) et D.),**

demeurant ensemble à L-(...);

parties défenderesses,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 26 octobre 2010.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 novembre 2010 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1<sup>er</sup> février 2011 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesses, **A.)** et **B.)**, comparurent en personne, tandis que les parties défenderesses, **C.)** et **D.)**, comparurent par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 remis,

### le jugement qui suit :

Par requête déposée le 26 octobre 2010, **A.)** et **B.)** ont régulièrement demandé la convocation de **C.)** et **D.)** à comparaître devant le tribunal de ce siège pour les entendre condamner à leur payer la somme de 14.208,47 euros (comprenant 16.200 euros à titre de loyers impayés depuis début 2009 et 1.208,47 euros à titre de dégâts locatifs, moyennant déduction de la garantie locative de 3.200 euros).

Il résulte du contrat de bail du 20 juillet 2004 conclu entre **A.)** et **B.)** en tant que propriétaires et **C.)** et **D.)** en tant que locataires qu'un loyer de 1.600 euros avait été stipulé pour la location d'une maison d'habitation sise à (...).

**C.)** et **D.)**, tout en confirmant que le calcul des montants non payés tel que versé par les requérants serait correct, contestent formellement les arriérés de loyer réclamés tant dans leur principe que dans leur quantum.

Ils affirment avoir toujours payé le loyer convenu du 1<sup>er</sup> octobre 2004 jusqu'à début 2009. En janvier 2009, les locataires auraient découvert qu'ils paieraient un loyer trop élevé par rapport au capital investi. Cela leur aurait été confirmé par un expert qui aurait évalué la valeur locative de la maison louée à 1.146 euros.

En février 2009, les locataires auraient entamé des discussions avec les bailleurs en vue de la réduction du loyer. A défaut d'avoir trouvé un accord, les locataires auraient alors pris l'initiative de faire les retenues du loyer.

Les parties s'accordent pour dire qu'elles auraient de commun accord mis fin au contrat de bail avec effet au 31 juillet 2010 et que les lieux loués auraient été libérés pour cette date.

C.) et D.) demandent la nomination d'un expert afin de fixer le loyer de la maison louée pour la période d'occupation conformément aux dispositions légales (loi du 14 février 1955 sur les baux d'habitation et loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation).

A.) et B.) contestent les calculs effectués par les locataires dans leur courrier du 8 juin 2010 (pièce n° 2 de la farde de pièces de Me GABBANA) mais ne s'opposent, le cas échéant, pas à une expertise.

Quant aux dégâts locatifs, les requérants précisent que la maison aurait dû être entièrement repeinte après le départ des locataires, et ce, malgré la présence d'une clause de repeinture dans le contrat de bail. De plus, deux caisses du frigo auraient été cassées et un pot de savon aurait dû être remplacé.

En l'absence d'un état des lieux de sortie, ils offrent de prouver leur version des faits par l'audition d'un témoin en la personne du représentant de l'agence immobilière IMMO.).

C.) et D.) contestent formellement les dégâts locatifs invoqués tant dans leur principe que dans leur quantum. Ils sont d'avis que A.) et B.) ne rapporteraient pas la preuve des dégâts, ni des dépens qu'ils auraient engagé à ce titre. En effet, aucun lien ne pourrait être fait entre les factures versées et l'objet loué. A titre subsidiaire, ils estiment que des éventuels dégâts résulteraient de la vétusté alors qu'ils auraient occupé la maison pendant 6 ans.

Les défendeurs forment une demande reconventionnelle en remboursement des loyers trop payés du 1<sup>er</sup> octobre 2004 au 31 juillet 2010 à hauteur de 20.590 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 8 juin 2010 jusqu'à solde. Pour autant que de besoin, ils versent une offre de preuve par expertise.

Ils demandent encore reconventionnellement une indemnité de procédure de 1.500 euros.

### **Quant aux arriérés de loyer et quant à la demande reconventionnelle**

Les parties fixent librement le prix du bail.

Aux termes de l'article 1134 du code civil « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* » et l'alinéa 3 précise que « *les conventions doivent être exécutées de bonne foi* ».

En matière de bail d'habitation, il peut être dérogé à ce principe soit par application de l'exception d'inexécution, soit par la procédure de modification du loyer devant la commission des loyers.

En l'occurrence l'exception d'inexécution n'a pas été invoquée.

Les locataires se limitent à affirmer que le loyer serait trop élevé par rapport aux dispositions de la loi du 14 février 1955 et de la loi du 21 septembre 2006 alors que selon eux, le loyer dépasserait 5% du capital investi.

Le tribunal constate que la commission des loyers n'a à aucun moment été saisie.

Or, le recours à la procédure de l'article 7 de la loi du 14 février 1955, remplacé par l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 est obligatoire et une demande en modification du loyer qui n'aurait pas suivi cette procédure serait à déclarer irrecevable. Ce n'est par ailleurs que dans le cadre d'un recours contre une décision de la commission des loyers que le juge de paix a compétence pour procéder à la fixation des loyers relatifs à des locaux d'habitation (cf. M. HARLES, *Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, Pas. 31, p. 400, n° 230).

Les dispositions de la loi du 14 février 1955 et de la loi du 21 septembre 2006 sont des règles de protection du locataire et, en tant que telles, elles ne peuvent être invoquées que par la personne qu'elles sont censées protéger, à savoir le preneur. Il est encore admis que si cette personne ne peut renoncer d'avance à la protection que lui assure cette règle de droit, elle peut néanmoins renoncer à cette protection une fois que l'événement que la loi était censée prévenir s'est passée. Il en découle que le locataire ne peut plus réclamer remboursement des loyers payés librement sur base du contrat de bail conclu entre parties, mais dépassant le prix du loyer résultant des dispositions légales sur le bail à usage d'habitation (cf. M. HARLES, *Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, Pas. 31, p. 304, n° 33).

La fixation du loyer par la commission des loyers ou par le juge de paix ne peut par ailleurs produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins a été saisi de la requête en réduction ou augmentation du loyer (article 11 de la loi du 21 septembre 2006). Une réduction du loyer avec effet rétroactif tel que demandé par les locataires ne serait dès lors en tout état de cause pas possible.

Il résulte de ce qui précède que la demande reconventionnelle des locataires en remboursement des loyers trop payés est à déclarer irrecevable.

L'expertise est une mesure d'instruction qui permet au juge d'obtenir de la part de personnes compétentes des éléments techniques nécessaires à la solution du litige.

En l'espèce, le résultat d'une expertise ne serait pas déterminant pour la solution du litige, de sorte que la demande de C.) et D.) en nomination d'un expert est à rejeter.

Aucune preuve de paiement des montants réclamés ne figure au dossier, le calcul de ces montants n'étant par ailleurs pas contesté, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation de C.) et D.) pour la somme de 16.200 euros telle que formulée par A.) et B.).

### **Quant aux frais de remise en état**

Pour ce qui est des dégâts locatifs, il faut constater qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi entre les parties. A.) et B.) restent encore en défaut d'établir leur dommage par un constat d'huissier, des photos ou d'autres éléments de preuve.

A.) et B.) réclament le paiement de 1.208,47 euros sur base de factures et des travaux personnels.

Les dégâts locatifs sont contestés par C.) et D.).

La charge de la preuve des dégâts locatifs incombe à A.) et B.). Le bailleur peut établir les dégradations par tout moyen.

L'offre de preuve formulée par les requérants n'est pas suffisamment précise quant aux faits offerts et ne contient pas non plus l'indication précise du témoin qui serait à entendre. Elle est dès lors à rejeter.

Le contrat de bail signé entre les parties contient une clause de repeinture dans son article 7 : « *Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Auszug, in allen Räumen einen neuen Anstrich zu seinen Lasten machen zu lassen* ».

C.) et D.) se sont limités à une contestation en bloc et n'ont pas fait valoir qu'ils auraient procédé à la repeinture des lieux lors de leur départ.

A.) et B.) versent deux factures concernant l'achat de peinture pour un total de (115,49 + 131,22 =) 246,71 euros.

Ils évaluent leur temps de travail à 50 heures à 15 euros. Il y a lieu de leur accorder *ex aequo et bono* le montant de 500 euros pour les travaux de repeinture.

Pour le surplus, les dégâts locatifs ne sont pas établis. A.) et B.) sont dès lors à débouter de leur demande.

### Quant à la garantie locative

La garantie locative de 3.200 euros est à déduire, de sorte que le montant de la condamnation s'élève à 13.000 euros.

### Quant à l'indemnité de procédure

C.) et D.) demandent une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Ils sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe au litige ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

## Par ces motifs

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

**d o n n e** acte à C.) et D.) de leur demande reconventionnelle ;

**d i t** que la demande reconventionnelle est irrecevable en ce qu'elle tend au remboursement des loyers ;

**r e ç o i t** les demandes principale et reconventionnelle en la forme pour le surplus ;

**d i t** la demande principale fondée du chef des causes susmentionnées pour la somme de (16.200 + 246,71 + 500 =) **16.946,71 euros (seize mille neuf cent quarante-six euros et soixante-et-onze cents) ;**

**d i t** que ce montant est à compenser avec la garantie locative de 3.200 (trois mille deux cents) euros actuellement encore à disposition de A.) et B.) ;

partant **c o n d a m n e** C.) et D.) à payer la somme de **13.746,71 euros (treize mille sept cent quarante-six euros et soixante-et-onze cents) à A.) et B.) ;**

**d i t non fondée** la demande de A.) et B.) pour le surplus ;

**r e j e t t e** l'offre de preuve formulée par A.) et B.) ;

**d i t non fondée** la demande de C.) et D.) en nomination d'un expert ;

**d i t non fondée** la demande de C.) et D.) en indemnité de procédure ; partant en **d é b o u t e** ;

**c o n d a m n e C.) et D.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Sonja STREICHER, juge de paix délégué de Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

(s.) Sonja STREICHER

(s.) Tom BAUER