

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2023TALCH03/00121

Audience publique du mardi, vingt juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-02995

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 22 mars 2022,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Rafaela SIMÕES, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES,

comparant en personne,

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

3. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

intimés sub) 2. et 3. aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 7 février 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00024 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

admet PERSONNE1.) à rapporter par l'audition du témoin :

PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

la preuve des faits suivants :

« que dans la suite du jugement n° 302/2022 rendu en date du 11 février 2022 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, dans l'affaire entre les parties reprises sous rubrique, sans préjudice quant à une date exacte, la partie PERSONNE1.) s'est rendue au domicile de Monsieur PERSONNE5.),

que la partie PERSONNE1.) a demandé à Monsieur PERSONNE5.) s'il disposait d'un contrat de bail signé entre eux après que Monsieur PERSONNE2.) ait quitté le domicile,

qu'elle lui a expliqué ne disposer que d'un contrat du 06.11.2014 avec l'indication d'un loyer de 1.000.- euros et non pas de 800.- euros et s'il se souvenait des circonstances entourant la signature de l'avenant au contrat en date du 06.11.2014,

que Monsieur PERSONNE5.) a cherché dans ses documents et a remis un contrat de bail (versé en pièce 9 de Maître Rafaela SIMÔES),

qu'au mois de novembre 2014, le locataire PERSONNE1.) et les bailleurs GROUPE1.) ont signé un contrat de bail entre eux suite au départ de la partie PERSONNE2.),

que dans ce nouveau contrat de bail, ils ont recopié les informations du contrat de bail signé originellement le 2 octobre 2010 entre le bailleur GROUPE1.) et les locataires GROUPE2.) (versé en pièce n°5 de Maître Rafaela SIMÔES), dont le loyer qui était initialement de 1.000.- euros hors charges,

que le loyer originellement fixé en octobre 2010 avait par la suite, sans préjudice quant à une date exacte, été réduit à 800.- euros hors charges, soit qu'au moment de la signature du contrat en novembre 2014, le loyer n'était déjà que de 800.- euros hors charges,

que la locataire et les bailleurs se sont aperçus de cette erreur dans la suite de la signature de ce contrat et ont procédé à la signature d'un nouveau contrat de bail (versé en pièce 9 de Maître Rafaela SIMÕES),

que les bailleurs GROUPE1.) ont au moins depuis le mois de novembre 2014 toujours été payés un loyer de 800.- euros hors charges tel qu'il avait été convenu entre eux,

que la partie PERSONNE1.) ne présentait pas d'arriérés de loyers »,

fixe jour et heure de l'enquête au vendredi, 10 mars 2023, à 10.30 heures,

fixe jour et heure de la contre-enquête au vendredi, 21 avril 2023, à 10.30 heures,

chaque fois en la salle des réunions TL 0.01 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Plateau du Saint-Esprit, rez-de-chaussée,

enjoint à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de déposer au greffe des enquêtes la liste contenant les noms et adresses des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au 3 avril 2023 au plus tard,

charge Madame le premier juge Julie ZENS de l'exécution de la présente mesure d'instruction,

réserve le surplus et les frais ».

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du mardi, 30 mai 2023 pour continuation des débats.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Rafaela SIMÕES, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Talha CELIK, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat, comparant pour les parties intimées PERSONNE3.) et PERSONNE4.), répliqua.

PERSONNE2.) fut également entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Revu le jugement rendu le 7 février 2023 par le tribunal de ce siège, dont le dispositif est repris ci-avant.

Revu la convocation à témoins envoyée le 13 mars 2023 à PERSONNE5.) en vue de son audition le 21 avril 2023.

Revu le certificat médical du docteur PERSONNE6.) établi le 22 mars 2023 attestant que le témoin PERSONNE5.) ne pourra pas se présenter devant le tribunal en date du 21 avril 2023 pour cause de maladie chronique.

Revu le courriel de Maître Luc JEITZ, mandataire d'PERSONNE4.) et PERSONNE3.), du 17 avril 2023 informant le tribunal que ses mandants renonçaient à la somme de 1.600.- euros à titre d'avances sur charges non payées du mois de juin 2021 au mois de janvier 2022.

Revu l'avis du tribunal du 18 avril 2023 informant les parties que l'enquête du 21 avril 2023 est annulée et fixant l'affaire pour plaidoiries à l'audience du 30 mai 2023.

A l'audience des plaidoiries du 30 mai 2023, PERSONNE1.) a déclaré formuler une demande additionnelle. Elle a demandé à voir enjoindre aux bailleurs de lui communiquer un état des charges.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont demandé de leur donner acte qu'ils renonçaient à leur demande en paiement d'un montant de 1.600.- euros au titre des avances sur charges pour le mois de juin 2021 au mois de janvier 2022. Ils ont déclaré admettre, au vu des différents contrats de baux versés, que le loyer s'élevait à 800.- euros. Ils en ont déduit qu'ils ne devaient pas verser un décompte des charges.

Sur ce, le tribunal a donné acte à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) qu'ils renonçaient à leur demande en paiement d'un montant de 1.600.- euros au titre des avances sur charges pour le mois de juin 2021 au mois de janvier 2022.

Sur question du tribunal, Maître Rafaela SIMÕES a déclaré que sa partie renonçait à ses pièces 9 et 10.

Quant à l'indemnité d'occupation, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont renvoyé à leur note de plaidoiries exposée et développée en termes de plaidoiries lors de l'audience des plaidoiries ayant abouti au jugement interlocutoire précité du 7 février 2023. Il y aurait donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il aurait fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.452,08 euros pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022 en retenant que l'indemnité d'occupation correspondait à 1/12 des 5 % du capital investi, déduction faite du loyer de 1.000.- euros selon avenant du 6 novembre 2014 payé par les locataires.

Motifs de la décision :

Le loyer et les avances sur charges

Le tribunal prend note qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) renoncent à leur demande en paiement d'un montant de 1.600.- euros au titre des avances sur charges pour le mois de juin 2021 au mois de janvier 2022 et qu'ils admettent que le loyer convenu avec l'ancien bailleur s'élevait à 800.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, il convient partant de déclarer la demande d'PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) en paiement des avances sur charges pour les mois de juin 2021 à février 2022 non fondée et de décharger PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur condamnation au paiement du montant de 1.600.- euros à titre d'avances sur charges non payées du mois de juin 2021 au mois de janvier 2022.

L'indemnité d'occupation

Le tribunal rappelle que le juge de paix a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle reduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la somme de 1.452,08 euros, correspondant à 1/12 des 5 % du capital investi, déduction faite du loyer payé par les locataires. Le juge de paix a ensuite déclaré la demande d'PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) fondée pour la somme de 2.904,16 euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022 et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement de ce montant.

Dans son acte d'appel du 22 mars 2022, PERSONNE1.) a conclu à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 800.- euros, sinon à tout autre montant sans dépasser le montant de 1.200.- euros. Elle a encore demandé de lui donner acte du montant d'ores et déjà réglé au titre de loyer et avances sur charges de 2.100.- euros (2 x 800 + 250) pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont, quant à eux, demandé la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à leur payer le montant de 2.904,16 euros.

Le tribunal rappelle que le montant de l'indemnité d'occupation relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Ce montant est déterminé en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

L'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement. Il s'agit partant d'un montant maximal qui ne peut être dépassé mais qui ne permet pas de déterminer la valeur locative de l'immeuble, respectivement de déterminer le préjudice résultant du fait qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont été privés de la libre disposition des lieux.

En l'occurrence, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) versent uniquement l'acte de vente de l'appartement litigieux pour un prix de 550.000.- euros. Ils ne fournissent cependant aucune pièce de nature à établir la valeur locative réelle de l'immeuble.

Etant donné que le tribunal ne dispose pas de critères d'appréciation objectifs permettant de calculer la valeur locative, il convient de la fixer *ex aequo et bono* au montant mensuel de 1.250.- euros, charges locatives comprises.

Pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022, l'indemnité d'occupation, charges locatives comprises, dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont redevables s'élève partant à 2.500.- euros.

Il ressort des pièces versées que PERSONNE1.) a payé, pour les mois en question, le montant de 1.050.- euros à titre de loyer et avances sur charges. Il y a donc lieu de déduire du montant redû de 2.500.- euros, le montant déjà payé de (2 x 1.050=) 2.100.- euros. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent donc redevables d'un montant de (2.500-2.100=) 400.- euros à l'égard d'PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Au vu de ces considérations et par réformation du jugement entrepris, le tribunal réduit donc le montant de l'indemnité d'occupation, charges locatives comprises, due par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022 au montant de 1.250.- euros, soit le montant total de 2.500 euros.

Toujours par réformation du jugement entrepris, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 400.- euros, le montant de 2.100.- euros ayant déjà été payé.

La demande de PERSONNE1.) en production forcée d'un état de charges

A l'audience des plaidoiries du 30 mai 2023, PERSONNE1.) a demandé à voir enjoindre aux bailleurs de lui communiquer un état des charges.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) y opposent qu'ils auraient renoncé à leur demande en paiement d'un montant de 1.600.- euros au titre des avances sur charges pour le mois de juin 2021 au mois de janvier 2022 de sorte que la demande de PERSONNE1.) tendant à voir enjoindre aux bailleurs de lui communiquer un état des charges serait à déclarer non fondée.

Cette demande, dont la recevabilité n'est pas contestée, est recevable.

Le tribunal note ensuite que PERSONNE1.) a renoncé à sa pièce numéro 9 de sorte qu'il y a lieu de retenir que le bail liant les parties est celui du 6 novembre 2014 versé en pièce numéro 5 par PERSONNE1.). En effet, ce bail modifie le bail initial signé entre PERSONNE5.) et PERSONNE7.) d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part en date du 2 octobre 2010 versé en pièce numéro 6 par PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Il ressort dudit contrat de bail que les parties au bail avaient convenu que le locataire recevrait une fois par an un décompte des charges et qu'il recevrait, au plus tard 6 mois après l'échéance du bail, un décompte de charges définitif. Le paragraphe 4 du contrat de bail prévoit en effet ce qui suit :

« Der Mieter erhält in folgenden Abständen eine Abrechnung über die von ihm zu tragenden Kosten (...) einmal jährlich.

(...)

Der Vermieter hat dem Mieter spätestens sechs (6) Monate nach Vertragsende eine endgültige Nebenkostenabrechnung vorzulegen ».

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne contestent pas avoir manqué à cette obligation contractuelle.

Le fait qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aient renoncé à leur demande en paiement du montant de 1.600.- euros au titre des avances sur charges pour le mois de juin 2021 au mois de janvier 2022 n'a aucune incidence sur la demande en communication d'un décompte de charges contractuellement prévu.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée et il convient de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de communiquer à PERSONNE1.) un décompte de charges pour la période du 26 mai 2021, date de l'acte notarié de vente de l'immeuble litigieux, au 31 janvier 2022, date à laquelle PERSONNE1.) a quitté les lieux.

Les demandes accessoires

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) interjettent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris, l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile d'un montant de 2.340.- euros pour la première instance. Ils réclament également une indemnité de procédure sur la même base de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, le tribunal estime que le montant alloué par le premier juge à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) est suffisant. Il convient partant de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

L'appel de PERSONNE1.) étant partiellement fondé et PERSONNE4.) et PERSONNE3.) n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le tribunal retient qu'il n'y a pas lieu de leur accorder une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restant tenue d'une condamnation au profit d'PERSONNE4.) et PERSONNE3.), il convient de les condamner *in solidum* au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement rendu le 7 février 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00024,

reçoit l'appel incident en la forme,

le dit non fondé,

donne acte à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) qu'ils renoncent à leur demande en paiement d'un montant de 1.600.- euros au titre des avances sur charges pour le mois de juin 2021 au mois de janvier 2022,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

déclare la demande d'PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) en paiement des avances sur charges pour les mois de juin 2021 à février 2022 non fondée,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur condamnation au paiement du montant de 1.600.- euros à titre d'avances sur charges non payées du mois de juin 2021 au mois de janvier 2022,

réduit le montant mensuel de l'indemnité d'occupation, charges locatives comprises, due par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022 au montant de 1.250.- euros,

déclare la demande d'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022 fondée pour le montant de 2.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 400.- euros, le montant de 2.100.- euros ayant déjà été payé,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare recevable la demande de PERSONNE1.) tendant à voir enjoindre à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de lui communiquer un état des charges,

la dit fondée,

partant, enjoint à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de communiquer à PERSONNE1.) un décompte de charges pour la période du 26 mai 2021 au 31 janvier 2022,

déclare recevable mais non fondée la demande d' PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.