

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00052

Audience publique du mardi, cinq mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-09445

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 20 novembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET :

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

2. PERSONNE3.), indépendant, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

comparant en personne.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-09445 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 13 février 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Jérémie BERNARD, avocat, en remplacement de la société Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparant personnellement, furent également entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 8 décembre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur délivrer un décompte détaillé des charges locatives pour les années 2018 à 2022 dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries devant le juge de paix, les requérants ont renoncé à leur demande en communication des décomptes des charges locatives en précisant que le défendeur leur a entretemps fait parvenir les décomptes sollicités, et ils ont formulé une demande nouvelle en condamnation d'PERSONNE1.) à leur payer la somme de 1.421,59.- euros à titre de remboursement du solde de la garantie locative indûment retenu par le bailleur et à titre de prix de vente de mobilier leur ayant appartenu.

PERSONNE1.) demande reconventionnellement à voir débouter PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leur demande et il demande, reconventionnellement, à les voir condamner à lui payer la somme de 3.478,41.- euros se décomposant comme suit :

arriérés de loyers (juin et juillet 2022 (2 x 1.300.- euros)) :	2.600,00.- euros
arriérés de charges locatives :	2.378,41.- euros
prix d'achat de meubles ayant appartenu aux locataires :	- 500,00.- euros
solde retenu sur la garantie locative :	- 1.000,00.- euros

Par jugement du 11 octobre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme de 1.338,26.- euros et rejeté la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.). Le même jugement a encore dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.378,41.- euros à titre d'arriérés de charges locatives et le montant de 2.600.- euros à titre d'arriérés de loyers. Il demande encore, par réformation du jugement entrepris, à être déchargé de sa condamnation aux frais et dépens et la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'étude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., représentée par Maître David GROSS, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande finalement la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

A l'audience du mardi, 13 février 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont demandé la confirmation pure et simple du jugement entrepris et demandé le rejet de la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail du 7 mai 2018 avec effet au 1^{er} juin 2018, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) auraient pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.), comprenant un hall d'entrée, un salon, une chambre, une salle de bain, une cuisine équipée et une terrasse.

Le loyer mensuel aurait été de 1.250.- euros et les avances sur charges mensuelles de 150.- euros, faisant un total mensuel de 1.400.- euros.

A l'appui de sa demande en paiement des arriérés de charges locatives, PERSONNE1.) fait valoir qu'au cours du mois d'août 2018, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) auraient pris en location une pièce supplémentaire, à savoir le petit grenier, pièce qui n'aurait pas fait partie du contrat de bail. PERSONNE1.) aurait demandé, en contrepartie, un loyer mensuel supplémentaire de 50.- euros, faisant un total mensuel de 1.450.- euros à partir du mois d'août 2018.

PERSONNE1.) conteste que ces 50.- euros auraient constitué une augmentation des charges locatives mensuelles et soutient que le grenier en question, d'une taille d'environ 8 mètres carrés, n'aurait disposé ni d'un chauffage, ni d'une arrivée d'eau. Seulement un point lumineux et une prise électrique auraient été présents dans cette pièce, de sorte qu'une augmentation des charges locatives d'un montant de 50.- euros, comme l'affirment les parties intimées, n'aurait pas été justifiée après seulement deux mois de location.

PERSONNE1.) appuie son argumentation sur un courriel du 27 juin 2022 aux termes duquel PERSONNE3.) et PERSONNE2.) auraient reconnu que les avances sur

charges mensuelles se seraient élevées à 150.- euros, de sorte qu'ils auraient expressément reconnu que les 50.- euros supplémentaires constitueraient un loyer supplémentaire pour la location du grenier.

Il ajoute que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) auraient établi eux-mêmes une attestation de loyer en date du 30 mars 2022, annexée à un courriel du 31 mars 2022 adressé à PERSONNE1.), aux termes de laquelle ils auraient explicitement reconnu que le montant des charges aurait été de 150.- euros.

PERSONNE1.) soutient que ce serait dès lors à tort que le juge de première instance aurait retenu que cette somme de 50.- euros constituerait une augmentation du montant des avances sur charges et il demande, par réformation du jugement entrepris, que le montant de 50.- euros soit considéré comme augmentation du prix du loyer à partir du mois d'août 2018.

Il sollicite partant la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.378,41.- euros à titre du solde du décompte de charges.

Au soutien de sa demande en paiement des arriérés de loyers, PERSONNE1.) fait valoir qu'un accord intitulé « *Accord commun de résiliation de contrat de bail* » aurait été signé en date du 14 mars 2022 entre les parties, aux termes duquel elles auraient prévu de mettre un terme au contrat de bail et fixé la remise des clés au 31 juillet 2022.

La remise des clés aurait cependant eu déjà lieu en date du 3 juin 2022, soit presque deux mois avant le terme et PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'auraient plus payé le loyer pour les mois de juin et juillet 2022.

PERSONNE1.) soutient que conformément à l'article 1728 du Code civil, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) auraient été tenus de payer le loyer jusqu'au 31 juillet 2022.

Il estime que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu une renonciation aux arriérés de loyers dans son chef de fait du remboursement d'une partie de la garantie locative aux parties intimées. Il fait valoir qu'il serait de jurisprudence constante que la garantie locative ne pourrait en aucun cas servir à compenser des loyers non payés et qu'elle serait uniquement destinée à garantir le recouvrement d'éventuels dégâts locatifs.

PERSONNE1.) conteste encore que le témoin PERSONNE4.), ami des parties intimées, aurait pu entendre sa discussion avec PERSONNE3.) concernant la résiliation du bail et que son attestation testimoniale serait à rejeter car imprécise et peu crédible.

PERSONNE1.) affirme que la discussion relative à la résiliation du bail se serait tenue en date du 15 mars 2020 dans la pièce du grenier et non dans l'appartement loué, de sorte qu'il aurait été impossible pour le témoin PERSONNE4.) d'entendre cette discussion depuis la cuisine de l'appartement où il se serait trouvé.

Il conclut que ce serait à tort que le premier juge l'aurait débouté de sa demande en arriérés de loyers et il sollicite, par réformation, la condamnation de PERSONNE3.) et

PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.600.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin et juillet 2022.

2. PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) exposent que l'appartement pris en location aurait compris un hall d'entrée, un salon, une chambre, une salle de bain, une cuisine équipée, une terrasse/jardin, une cave privative, une buanderie dans l'espace commun de la cave et un grenier.

Ils se réfèrent à deux témoignages de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) lesquels attesteraient notamment qu'ils auraient occupé le grenier dès leur entrée dans les lieux.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) contestent la version des faits d'PERSONNE1.), selon laquelle ils auraient demandé au courant du mois d'août 2018 de louer le grenier comme pièce supplémentaire contre une augmentation du prix mensuel du loyer de 50.- euros et ils soutiennent que ces 50.- euros constitueraient en réalité une augmentation mensuelle du montant des charges locatives.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient transformé le grenier en pièce de bureau à leurs frais, en y installant notamment un point lumineux et une prise électrique, et que de ce fait, ils n'auraient jamais accepté de payer en plus un loyer de 50.- euros par mois pour cette pièce. Cette transformation en pièce de bureau aurait eu lieu au courant du mois de juillet 2018 et un accord sur l'augmentation du montant des avances sur charges locatives de 50.- euros aurait été trouvé entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) vers la fin du mois de juillet 2018.

Ils expliquent encore que l'augmentation du montant des avances sur charges locatives aurait été justifiée par le fait que l'électricité aurait été comprise dans leurs charges mensuelles, que l'équipement informatique de PERSONNE3.) installé au grenier aurait consommé beaucoup d'électricité et qu'en plus un radiateur électrique y aurait été installé.

Ils font encore valoir que toute pièce louée devrait contenir une surface habitable minimale de 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres et que le grenier en question aurait été mansardé et n'aurait eu une surface au sol que de 8 mètres carrés. Ils ajoutent que ni un avenant au bail, ni un nouveau contrat de bail n'aurait été conclu pour la location d'une pièce supplémentaire.

En ce qui concerne le document intitulé « *Attestation de loyer* » du 30 mars 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) exposent que ce document avait pour but de prouver leur solvabilité à un futur bailleur éventuel, étant donné qu'en tant que travailleurs indépendants, ils ne pourraient se prévaloir de fiches de salaire. Ils contestent que cette « *Attestation de loyer* » puisse valoir comme reconnaissance dans leur chef que les 50.- euros supplémentaires payés mensuellement soient à considérer comme supplément de loyer. Ils affirment encore que le document en question n'aurait initialement pas contenu le montant des charges et que le montant de 150.- euros au titre de charges locatives aurait été ajouté uniquement par la suite à la demande d'PERSONNE1.).

Quant au courriel envoyé en date du 27 juin 2022 par PERSONNE2.) à PERSONNE1.), les parties intimées contestent qu'il puisse être retenu comme preuve que le paiement de 50.- euros aurait été une augmentation du prix du loyer.

Ils sollicitent donc la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu une dette de 78,41.- euros dans leur chef à titre d'arriérés de charges locatives.

En ce qui concerne la demande en arriérés de loyers formulée par PERSONNE1.) à leur rencontre, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) exposent que le bail aurait été résilié d'un commun accord entre parties, mais à l'initiative de ce dernier, en date du 15 mars 2022.

PERSONNE1.) aurait proposé de fixer le terme du bail à la date du 31 mai 2022, mais vu le délai très court pour eux de trouver un autre logement dans un délai aussi court, PERSONNE1.) aurait accepté de prolonger le bail jusqu'au 31 juillet 2022, en cas de besoin et pour autant qu'ils n'auraient pas trouvé un autre logement pour le 31 mai 2022.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) renvoient à cet égard à l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), un ami qui aurait été présent à leur domicile au moment de la discussion relative à la résiliation du bail entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et qui aurait entendu leur discussion.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) affirment que le document intitulé « *Accord commun de résiliation de contrat de bail* » aurait été signé en date du 15 mars 2022 dans le salon de leur appartement, bien que la date y mentionnée soit le 14 mars 2022.

Ils font encore valoir qu'ils auraient remis les clés à PERSONNE1.) en date du 2 juin 2022 et qu'ils auraient quitté les lieux avant le 31 juillet 2022. Ils contestent qu'ils auraient quitté les lieux de manière anticipée et qu'ils devraient payer les loyers des mois de juin et juillet 2022, dans la mesure où ces deux mois leur auraient été accordés uniquement en cas de besoin, à savoir pour autant qu'ils n'auraient pas trouvé un autre logement à la date du 31 mai 2022.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent dès lors la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande d'PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers au-delà de la date du 2 juin 2022.

Motifs de la décision

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 7 mai 2018 pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} juin 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et d'une avance sur charges locatives de 50.- euros par mois, payables d'avance au plus tard le 7^{ième} jour du mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 2.500.- euros.

Il est également constant et non contesté en cause que les parties ont résilié ce contrat de bail d'un commun accord par un document intitulé « *Accord commun de résiliation de contrat de bail* » signé en date du 15 mars 2022, que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux loués en date du 2 juin 2022 et qu'en date du 27 juin 2022, PERSONNE1.) leur a restitué une somme de 1.500.- euros sur la garantie locative.

1) Quant aux arriérés de charges locatives

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver* ».

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu qu'en l'espèce, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve que la somme supplémentaire de 50.- euros par mois versée par PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à partir du mois d'août 2018 correspond à une augmentation du loyer convenue entre parties pour la location d'une pièce supplémentaire, à savoir le grenier.

Selon le contrat de bail, l'appartement loué comprenait « *un hall d'entrée, un salon, une chambre, une salle de bain, une cuisine équipée en une terrasse* ».

Si la pièce du grenier n'est en effet pas mentionnée expressément dans le contrat de bail conclu entre parties, le tribunal constate qu'il en est de même de la cave privative et du jardin et dont l'occupation par les parties intimées n'est pas contestée.

Il résulte encore des attestations testimoniales de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) que l'appartement comprenait un grenier et une cave. PERSONNE5.) atteste notamment qu'il a aidé les parties intimées à faire leur emménagement dans l'appartement en question en date du 27 mai 2018 et qu'une partie de leurs biens a été déposée à ce moment dans la cave attenante à l'appartement au sous-sol et une partie dans la pièce du grenier au troisième étage. PERSONNE6.) atteste que les parties intimées occupaient la pièce du grenier au mois de juin 2018.

Il résulte encore des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que la consommation d'électricité des parties intimées était comprise dans leurs charges mensuelles.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont aménagé la pièce du grenier en bureau à partir du mois d'août 2018, en y installant notamment un équipement de bureau et un radiateur électrique, tel qu'il ressort du dossier soumis au tribunal, le tribunal conclut que les 50.- euros supplémentaires versés mensuellement par les parties intimées à partir du mois d'août 2018 constituaient une augmentation des charges locatives en raison de l'augmentation de leur consommation en électricité.

Le document « *Attestation de loyer* » que PERSONNE3.) a envoyé en date du 31 mars 2022 par courriel à PERSONNE1.) et qui fait état d'un « *loyer mensuel de 1.450€ dont 150€ de charges* » avait en effet pour seul but d'attester que les parties intimées ont toujours honoré leurs obligations locatives et payé les loyers et charges d'un montant mensuel total de 1.450.- euros.

Ce document n'établit dès lors pas à suffisance de droit que le loyer ait été augmenté de 50.- euros après seulement deux mois de location, étant donné qu'il résulte des développements qui précèdent qu'aucune pièce supplémentaire n'a été prise en location à partir du mois d'août 2018.

En ce qui concerne le mail adressé en date du 27 juin 2022 par PERSONNE2.) à PERSONNE1.), le tribunal constate que PERSONNE2.) y note effectivement que « *les 150€ mensuels de provision sur charges que nous versions avec le loyer couvrent effectivement notre part des charges* » tout en réclamant le remboursement de la garantie locative.

Le tribunal note cependant que le montant total des charges locatives non contesté est de 9.578,41.- euros. Le tribunal en déduit et retient au vu de ce qui précède que la partie intimée PERSONNE2.) s'est trompée du montant des charges locatives dans le prédit mail et que les parties intimées ont payé un montant total d'avances sur charges de 9.500.- euros (2x150 + 46x200).

Au vu des factures d'électricité versées par PERSONNE1.), le tribunal note encore une nette augmentation de la consommation d'énergie pour l'appartement loué entre 2019 et 2022, dans la mesure où la consommation d'électricité annuelle se chiffrait comme suit :

- 820,13.- euros pour la période de juin 2018 à juin 2019 pour une consommation de 4.510 kWh,
- 942,49.- euros pour la période de juin 2019 à juin 2020 pour une consommation de 4.854 kWh,
- 914,13.- euros pour la période du 7 juin 2020 au 30 juin 2021 pour une consommation de 4.824 kWh et
- 857,64.- euros pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 pour une consommation de 3.838 kWh.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal de céans conclut que le premier juge a, à juste titre, retenu qu'PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une augmentation du prix du loyer et que les 50.- euros supplémentaires correspondent à une augmentation des charges locatives, due à une augmentation de leur consommation en énergie à partir du mois d'août 2018.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a chiffré les arriérés de charges réduits par PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à la somme de 78,41.- euros (9.578,41 – 9.500) et condamné ceux-ci à payer cette somme à PERSONNE1.).

2) Quant aux arriérés de loyers

Conformément à l'article 1315 du Code civil précité, il appartient en l'espèce à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) de prouver que les loyers des mois de juin et juillet 2022 ne sont pas dus.

Aux termes de l'article 1156 du Code civil, « *on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

L'article 1157 du Code civil prévoit que lorsqu'une clause est susceptible de deux sens on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.

Par application de l'article 1162 du Code civil, un contrat doit être interprété contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En l'espèce, le document intitulé « *Accord commun de résiliation de contrat de bail* », stipule que les parties ont convenu « *de mettre un terme au contrat de bail sans aucune indemnité quelconque de l'un envers l'autre à la date du 31 juillet 2022. Les locataires s'engagent à quitter l'appartement et à rendre les clés au plus tard le 31 juillet 2022 au soir.* »

Toutefois, le tribunal se doit de constater que les termes tels que formulés dans ledit document sont ambigus et se contredisent en eux-mêmes, dans la mesure où il y est indiqué, d'un côté, que les parties décident de mettre un terme au bail « *à la date du 31 juillet 2022* » et, de l'autre côté, que les locataires s'engagent à libérer les lieux « *au plus tard le 31 juillet 2022 au soir* ».

Le tribunal en déduit que les parties n'ont pas exclu la possibilité pour les locataires de quitter l'appartement à une date antérieure au 31 juillet 2022 et, partant, de mettre un terme au contrat de bail également à une date antérieure au 31 juillet 2022.

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'PERSONNE1.) a rédigé ledit « *Accord commun de résiliation de contrat de bail* », de sorte qu'il est à considérer comme « *celui qui a stipulé* » aux termes de l'article 1162 du Code civil précité.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont dès lors à considérer comme ceux ayant contracté l'obligation aux termes du même article, dans la mesure où qu'ils se sont engagés à quitter les lieux loués pour au plus tard le 31 juillet 2022.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'interpréter les termes de l'« *Accord commun de résiliation de contrat de bail* » en faveur de PERSONNE3.) et PERSONNE2.), conformément à l'article 1162 du Code civil.

Afin de prouver la commune intention des parties au moment de la signature dudit Accord, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) versent en cause une attestation testimoniale établie par leur ami PERSONNE4.) qui est libellée comme suit :

« *J'ai rendu visite, les 14 et 15 mars 2022, à mes amis de longue date PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à leur domicile luxembourgeois situé ADRESSE1.).*

J'ai, de ce fait, involontairement assisté à la conversation que mes amis ont eue avec leur bailleur de l'époque, PERSONNE1.). J'étais retiré dans la cuisine, d'où j'ai pu entendre clairement leurs échanges.

M. PERSONNE1.) leur annonça sa volonté de mettre fin à leur bail, du fait de la grossesse de son épouse.

Il mentionna que le bail qu'ils avaient signé en 2018 prenait fin le 31 mai 2022, ce qui leur laissait un délai assez court pour trouver un nouveau logement. Cependant, M. PERSONNE1.) acceptait une nouvelle extension du contrat jusqu'au 31 juillet 2022 si la situation l'exigeait.

Le contrat de bail stipulait une fin de bail au 31 mai 2022, prolongeable jusqu'au 31 juillet au plus tard. Il paraissait dès lors clair que Mme PERSONNE2.) et M. PERSONNE3.) pouvaient légitimement à la date de leur choix située entre le 31 mai 2022 et le 31 juillet 2022. M. PERSONNE1.) a particulièrement insisté sur ce point. Mme PERSONNE2.) ont finalement restitué le logement le 2 juin 2022. On ne peut donc clairement pas, dans ce cas, invoquer une « sortie des lieux anticipée » comme l'a fait M. PERSONNE1.) aux dires de mes amis. »

Le témoin confirme qu'PERSONNE1.) a pris l'initiative de résilier le contrat de bail au 31 mai 2022 et qu'il a accepté, au vu du délai assez court laissé aux intimées pour trouver un nouveau logement, de prolonger le bail jusqu'au 31 juillet 2022, pour autant que les parties intimées n'auraient pas trouvé un autre logement à la date du 31 mai 2022, tout en consentant que les locataires pouvaient libérer les lieux loués à la date de leur choix entre le 31 mai et le 31 juillet 2022.

La présence du témoin au moment de cette discussion entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) est encore confirmée par les échanges d'Sms en date du 14 mars 2022.

Le tribunal de céans décide donc de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que le contrat de bail a été valablement résilié à la date du 2 juin 2022, date de la libération effective des lieux par les locataires, ce qui est d'ailleurs corroboré par le fait que le bailleur a restitué dès le 27 juin 2022 aux locataires une somme de 1.500.- euros sur la garantie locative et n'a retenu qu'une somme de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) peut dès lors uniquement prétendre au paiement du loyer jusqu'à la date du 2 juin 2022, de sorte que les arriérés de loyers se chiffrent à 83,33 euros ((1.250 : 30) x 2).

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent et compte tenu du fait qu'PERSONNE1.) reconnaît encore être redevable aux parties intimées d'un montant de 500.- euros pour l'achat du mobilier leur ayant appartenu, le tribunal de céans confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme de 1.338,26 euros, calculée comme suit :

solde de la garantie locative :	1.000,00 euros
prix d'achat du mobilier :	500,00 euros
arriérés de charges locatives :	- 78,41 euros
arriérés de loyers jusqu'au 2 juin 2022 :	- 83,33 euros
<hr/> Total	<hr/> 1.338,26 euros

3) Quant aux demandes accessoires

a. Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile 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 présent litige, la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

b. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 11 octobre 2023,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.