

N° 985/23
du 10.08.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du dix août deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant actuellement par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf, initialement représenté par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE2.) et

2) PERSONNE3.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 18 septembre 2013 sous le numéro 1125/13, dont le dispositif est conçu comme suit:

« **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande d'un montant de 600.- € ;

déclare la demande partiellement fondée ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) les montants de 856,39 € à titre d'arriérés de loyer et de 480.-€ à titre de frais de réparation, ces montants avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, soit le 18 septembre 2010, jusqu'à solde ;

déclare non fondées les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation, d'une indemnité de relocation et d'une indemnité d'indisponibilité (perte de loyer) et en déboute ;

*quant à la demande en paiement des arriérés de charges locatives **nomme** avant tout autre progrès en cause consultant Maître Nathalie HENGEN, avocat, demeurant à L – 9376 Hoscheid, 10, Braaken,*

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé ;

de vérifier les décomptes de charges locatives pour la période allant d'avril 2007 à juillet 2010 inclus concernant l'appartement sis à L- ADRESSE1.), donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

et de déterminer les charges redus par les locataires pour ladite période ;

ordonne à PERSONNE1.) de verser au consultant Nathalie HENGEN avant le 18 octobre 2013 le montant de 600,- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération définitive;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du Tribunal de Paix de Diekirch pour le 13 décembre 2013 au plus tard et que ce délai pourra être prorogé à la demande du consultant en cas de difficultés;

dit que le consultant pourra dans l'accomplissement de sa mission s'entourer de tous renseignements utiles et entendre même de tierces personnes;

dit qu'en cas de retard, refus ou d'empêchement le consultant commis sera remplacé par simple ordonnance présidentielle;

dit que le consultant devra en toutes circonstances informer le Tribunal de Paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire;

*refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 8 janvier 2014 à 14.30 heures**, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure;*

réserve les frais et l'indemnité de procédure. »

* * * * *

A l'audience publique du 8 janvier 2014 l'affaire fut fixée au 19 mars 2014 pour continuation des débats et à cette date, elle passa au rôle général.

Maître Nathalie HENGEN, nommée consultant par le jugement susdit, déposa son rapport en date du 14 avril 2015.

A la demande de Maître Pascale HANSEN l'affaire fut reproduite pour l'audience publique du 9 mars 2016 pour continuation des débats. Elle subit alors d'itératives refixations et retourna au rôle général le 7 novembre 2018.

Suite à une autre demande de Maître HANSEN l'affaire fut réappelée à l'audience du 5 juin 2019, où elle fut fixée au 23 octobre 2019 et ensuite au 15 janvier 2020 pour plaidoiries. Elle repassa alors au rôle général.

Maître HANSEN redemanda la fixation de l'affaire à l'audience et le 17 février 2021, celle-ci fut reproduite, puis reportée à plusieurs reprises pour enfin paraître utilement en date du 26 avril 2023 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Pascale HANSEN, représentant la partie demanderesse, fut entendue en ses explications et moyens, tandis que Maître Conny MÜLLER, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, comparant pour les parties défenderesses, fournit ses réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Revu le jugement n° 1125/13 rendu par ce tribunal en date du 18 septembre 2013, ayant, quant à la demande en paiement des arriérés de charges locatives de 1.020,23 € pour l'année 2007, de 785,84 € pour l'année 2008, de 830,96 € pour l'année 2009 et de 370,80 € pour l'année 2010, nommé, avant tout autre progrès en cause, consultant Maître Nathalie HENGEN, avocat, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de vérifier les décomptes de charges locatives pour la période allant d'avril 2007 à juillet 2010 inclus concernant l'appartement sis à L-ADRESSE1.), donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et de déterminer les charges rédues par les locataires pour ladite période.

Vu le rapport du consultant déposé au greffe de la Justice de paix le 14 avril 2015.

PERSONNE1.) conclut à l'entérinement du rapport de consultation et demande désormais la condamnation des parties GROUPE1.) au paiement de la somme de 5.684,39 € à titre de charges locatives pour la période allant d'avril 2007 à juillet 2010 ainsi qu'au paiement des frais de la consultation.

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à la demande en paiement des frais locatifs réclamés par le bailleur, faute pour ce dernier de justifier avoir réellement déboursé les montants mis en compte. Ils contestent en outre la clé de répartition retenue par la consultante en affirmant que les frais seraient à répartir en fonction des millièmes et non pas par le nombre de personnes occupant l'immeuble ou par unité de logement. A titre subsidiaire, ils affirment que les avances sur charges locatives

qu'ils avaient payées au cours des années 2007 à 2010 n'auraient pas été prises en compte et seraient à déduire du décompte.

Le bailleur reconnaît avoir perçu les avances sur charges pour les années de 2008 à 2010, soit les montants de 600.- €, de 600.- € et de 250.- €, montants qui sont à déduire du décompte.

PERSONNE1.) réclame aux locataires le remboursement des frais exposés par lui pour le compte de ses locataires à titre de taxes communales (eau, canal et poubelle), de frais d'électricité (SOCIETE1.) ainsi que de frais de chauffage (BRUNATA), soit la somme totale de 5.684,39 €

Concernant les charges locatives, l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit 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.

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.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

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 présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. »

Dans son rapport de consultation du 14 avril 2015, Maître Nathalie HENGEN, se basant sur les factures établies par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES, la SOCIETE1.), la société anonyme SOCIETE2.), sur les décomptes individuels dressés par SOCIETE3.) ainsi que sur les extraits de compte de PERSONNE1.), arrive à la conclusion que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont redevables de la somme de 5.684,39 € au titre de frais locatifs pour la période allant d'avril 2007 à juillet 2010.

Le tribunal retient qu'il ressort des pièces remises à la consultante et annexées au rapport de consultation que le bailleur a justifié à suffisance de droit avoir déboursé pour le compte des locataires les frais dont il réclame le remboursement.

En ce qui concerne la clé de répartition des frais locatifs, le tribunal constate que l'immeuble sis à ADRESSE1.), n'est pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis pour appartenir à un propriétaire unique et que dès lors ce dernier a le choix de la répartition, à condition de respecter le principe d'équité.

La clé de répartition peut varier en fonction, par exemple, de la surface habitable ou de la surface chauffée pour le chauffage, du nombre de compteurs pour les frais de location, de l'unité logement, du nombre de pièces etc.

En l'occurrence, Nathalie HENGEN a réparti les taxes communales entre les occupants de l'immeuble, soit entre 8 personnes dont 3 habitent dans l'appartement loué, tandis qu'elle a divisé les frais d'électricité entre le nombre de logements, soit 7 unités, et elle a partant utilisé une clé distincte en fonction des différents types de charges.

Cependant à défaut d'une clé de répartition des charges contractuellement prévues au bail, il y a lieu d'appliquer un critère de répartition unique pour l'ensemble des charges, notamment pour les taxes communales, soit en l'occurrence par logement, répartition qui est plus équitable.

Il y a dès lors lieu d'appliquer ce critère et de diviser les taxes communales par 7.

| Année | Taxes communales (eau, poubelle et canal) | Répartition par unité /7 | Répartition par nombre des occupants/8 x 3 |
|--------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2007 | 281,88 € | 40,27 € | 93,96 € |
| 2008 | 515,38 €+ 469,19 € | 140,65 € | 369,22 € |
| 2009 | 1.336,09 € | 190,87 € | 501,03 € |
| 2010 (1.1-15.7.97) | 1.424,76 € | 127,21 € (203,54/12 x 7,5 mois) | 368,48 € |
| TOTAL | | 499.- € | 1.332,69 € |

Les taxes communales à payer s'élèvent dès lors à la somme de 499.- € au lieu de 1.081,77 € correspondant à une différence de 833,69 €

Les postes intitulés « chauffage » du décompte établi par la consultante ne sont pas contestés de sorte qu'il y a lieu de retenir que les charges locatives pour la période allant du mois d'avril 2007 au 15 juillet 2010 s'élèvent à la somme totale de (5.684,39 - 833,69 =) 4.850,70 €

Pour déterminer la somme redue par les anciens locataires PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de solde de charges locatives réelles, il y a encore lieu de déduire les avances sur charges payées par eux du montant de 4.850,70 €

Il est constant en cause et non contesté par le bailleur que les locataires ont payé les montants de 600.- € pour l'année 2008, de 600.- € pour l'année 2009 et de 250.- € pour l'année 2010, soit la somme de 1.450.- € à titre d'avances sur charges locatives.

En ce qui concerne l'année 2007, les locataires expliquent que PERSONNE2.) aurait exécuté des travaux de nettoyage dans les bureaux de l'ancien propriétaire de l'immeuble, acquis le 23 mars 2007 par PERSONNE1.), et qu'en contrepartie, ils auraient été dispensés du paiement des charges locatives.

Face aux contestations de PERSONNE1.), les locataires sont restés en défaut de prouver le fait qui aurait produit l'extinction de leur obligation. Par ailleurs, ce prétendu arrangement conclu avec l'ancien propriétaire n'est pas opposable au nouvel acquéreur de l'immeuble.

Au vu de ces développements, le solde redû par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de frais locatifs pour les années 2007 à 2010 s'élève donc au montant de (4.850,70 - 1.450 =) 3.400,70 €

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.400,70 € avec les intérêts légaux sur le montant de (1.020,23 € + 785,84 € + 830,96 € + 370,80 =) 3.007,83 € à partir de la demande en justice, soit le 27 mars 2012, et sur le montant de 392,87 € à partir du 26 avril 2023, chaque fois jusqu'à solde.

Il y a lieu de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, la condition d'iniquité n'étant pas établie.

La consultation a été ordonnée faute par PERSONNE1.) d'avoir produit un décompte de nature à prouver la consommation réelle des locataires de sorte que les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande;

déclare la demande en paiement des charges locatives fondée jusqu'à concurrence de la somme de 3.400,70 €

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.400,70 €** avec les intérêts légaux sur la somme de 3.007,83 € à partir du 27 mars 2012, date de la demande en justice, et sur la somme de 392,87 € à partir du 26 avril 2023, chaque fois jusqu'à solde;

dit la demande non fondée pour le surplus;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, à l'exception des frais de la consultation qui sont à partager par moitié entre PERSONNE1.) d'une part et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'autre part.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.