

N° 1197/23  
du 18.10.2023

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, dix-huit octobre 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.)**, électrotechnicien, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, *défendeur sur reconvention*,

comparant par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, pour la société ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN s.à r.l., ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch,

e t :

**PERSONNE2.)**, et

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

parties défenderesses, *demandeurs par reconvention*,

comparant par Maître José LOPES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

**F A I T S :**

Suivant une requête déposée en date du 5 avril 2022 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 3 juin 2022 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 3 juin 2022 l'affaire fut fixée au 21 septembre 2022 pour plaidoiries.

Elle fut par la suite refixée à plusieurs reprises pour être utilement retenue en date du 20 septembre 2023, où les débats eurent lieu comme suit :

Le représentant de la partie demanderesse exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens, tandis que le représentant des parties défenderesses fournit ses réponses.

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée le 5 avril 2022 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner, sous bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement des montants suivants :

- arriérés de loyer	4.000,00 €
- arriérés d'avances sur charges locatives	479,38 €
- charges locatives de juillet 2000 à juin 2021	5.464,16 €

PERSONNE1.) a encore conclu à la résiliation du contrat de bail pour non-paiement des loyers ainsi qu'au déguerpissement des locataires. Il a, en outre, sollicité l'allocation de la somme de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) réclame les montants suivants :

- arriérés de loyer	3.900,00 €
- charges à payer (octobre 2019 à juin 2020)	
5.894,02 €(frais effectifs) – 4.195,62 €(provisions payées)	1.698,40 €
- charges à payer (juillet 2020 – juin 2021)	
7.664,16 €(frais effectifs) – 2.200.- €(avances payées)	5.464,16 €

- charges à payer (juillet 2021 – juin 2022)  
6.470,13 €(frais effectifs – 0 (provisions payées) 6.470,13 €

A l'audience publique, il renonce à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires étant donné que ces derniers ont restitué les clés de l'appartement au mois de mars 2022. Par contre, il sollicite la condamnation des locataires au paiement d'une indemnité de relocation correspondant à deux mois de loyer.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les locataires reconnaissent ne pas avoir payé les loyers des mois de février et mars 2022. Ils ne contestent pas l'augmentation des charges au montant de 325.- €par mois à partir de septembre 2021. Ils s'opposent à la demande pour le surplus en faisant notamment valoir que l'immeuble composé de trois appartements loués ne serait pas équipé de compteurs séparés et que le bailleur entendrait leur faire supporter les charges de l'immeuble entier.

Ils concluent reconventionnellement à voir condamner le bailleur au remboursement de la garantie locative d'un montant de 2.850.- €

Il y a lieu de leur en donner acte.

- les arriérés de loyer

Le bailleur réclame le montant de 3.900.- €à titre de solde impayé des loyers redus pendant la période allant d'octobre 2019 à mars 2022, soit 33.000.- €au total, dont à déduire les loyers payés d'un montant de 29.100.- €(2.600.- €+ 12.200.- €+ 13.200.- €+ 1.100.- €).

Les locataires, tout en reconnaissant de ne pas avoir payé les loyers des mois de février et mars 2022, soutiennent que le loyer du mois d'octobre 2019 ne serait dû que pour moitié étant donné que le bail n'aurait pris effet qu'en date du 15 octobre 2019.

Il est constant en cause que les parties ont signé un contrat de bail en date du 15 octobre 2019 prenant effet le même jour et concernant la location d'un appartement comprenant une cuisine, un WC, espace terrasse au RDCH, 3 chambres et une salle de bains au premier étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.). Ce contrat de bail stipule un loyer mensuel de 1.100.- €payable le 10<sup>ième</sup> jour de chaque mois ainsi que d'une avance de 200.- €à titre d'acompte sur les frais communs y compris la somme de 50.- €au titre de « charges pour les consommations énergétiques ».

Le loyer du mois d'octobre 2019 n'est dès lors dû que pour la moitié.

Il s'ensuit que pendant la période allant du 15 octobre 2019 jusqu'au mois de mars 2022 la totalité des loyers que les locataires auraient dû payer (2.750.- €+ 13.200.- € + 13.200.- €+ 3.300.- €) s'élève à 32.450.- € Après déduction des loyers payés, soit le montant total de 29.100.- € la demande du bailleur est à déclarer fondée jusqu'à concurrence de la somme de 3.350.- €

- les décomptes des charges locatives pour la période allant d'octobre 2019 à juin 2022

PERSONNE1.) réclame aux locataires le remboursement des frais exposés par lui pour leur compte à titre de taxes communales (eau, canal et poubelle), de frais d'électricité (SOCIETE1.) ainsi que de frais de chauffage (SOCIETE2.) et SOCIETE3.), soit la somme totale (5.894,02 + 7.664,16 + 6.470,13 =) 20.028,31 € pour la période allant d'octobre 2019 à juin 2022. Il déduit de ce montant les avances sur charges payées de 4.195,62 € et de 2.200.- € de sorte que les locataires resteraient devoir le montant total de 13.632,69 € (20.028,31 € - 6.395,62 €).

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. ».*

Il ressort des renseignements pris à l'audience que l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) est composé de trois lots, à savoir un local de commerce au rez-de-chaussée, l'appartement au premier étage, qui était donné en location aux défendeurs, ainsi qu'un appartement au deuxième étage.

En ce qui concerne la clé de répartition des frais locatifs, le tribunal constate que l'immeuble sis à ADRESSE3.), n'est pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis pour appartenir à un propriétaire unique et que dès lors ce dernier peut convenir du mode de répartition avec ses locataires.

Ainsi, la clé de répartition peut varier en fonction, par exemple, de la surface habitable ou de la surface chauffée pour le chauffage, du nombre d'occupants, du nombre de pièces etc.

Force est de constater que le contrat de bail est muet sur le mode de répartition et que le propriétaire n'a pas non plus indiqué un mode de répartition. Il ressort encore de l'article 15 du contrat de bail, fixant à 200.- € l'avance mensuelle, y compris le montant de 50.- € pour frais d'électricité, qu'un « décompte sera réalisé annuellement » et que les parties n'ont dès lors pas prévu une fixation forfaitaire des charges.

Il résulte du décompte établi par le bailleur sur base des factures versées que ce dernier n'a pas procédé à une ventilation des charges de consommation d'eau, de canal, de poubelle, d'électricité et de chauffage entre les trois lots, faisant supporter toutes les charges, à l'exception de deux décomptes individuels dressés par SOCIETE2.), aux locataires du premier étage, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

S'agissant des frais de chauffage pour la période d'octobre 2019 à juin 2020, les factures de mazout établies par la société SOCIETE3.) en date des 30 septembre 2019, 9 décembre 2019, 21 janvier 2020 et 7 avril 2020 indiquent comme adresse de livraison « ADRESSE3.) ».

Le bailleur ne saurait cependant réclamer le remboursement intégral des factures se rapportant au chauffage central de l'immeuble composé de trois unités aux seuls locataires du 1<sup>er</sup> étage.

Il ressort des décomptes individuels des 7 mars 2022 et 1<sup>er</sup> mars 2023, délivrés par la société SOCIETE2.), qu'ils ont été établis « sur ordre et selon les indications de PERSONNE1.) », que «.... les frais ainsi que les pourcentages et clés de répartition utilisés ont été communiqués par votre propriétaire ou la gérance de l'immeuble » et que « les frais totaux sont divisés par les unités globales, puis multipliées par vos unités ».

La société SOCIETE2.) a ensuite procédé à une répartition des frais de chauffage entre deux appartements (cf. factures n° d'utilisateur : 2/1) au lieu des trois. Elle n'a dès lors pas pris en considération la consommation du local de commerce situé au rez-de-chaussée. D'autant plus que le bailleur ne fournit aucune explication pourquoi ce local de commerce ne disposerait pas du même mode de chauffage que les appartements du premier et deuxième étage.

Ces décomptes effectués sur base des déclarations unilatérales du bailleur ne reflètent dès lors pas la réalité.

Il résulte encore des factures « taxes communales », émises par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES pour le point de facturation « ADRESSE3.), Troisvierges », qu'elles ont été établies sur base d'un seul compteur bien qu'elles concernent l'immeuble entier. En plus, ces factures renseignent qu'il y a deux, voire même trois poubelles (cf. facture – taxes communales du 2. trimestre 2020, 3. trimestre 2020, 1. trimestre 2021, 2. trimestre 2021 et 4. trimestre 2020), qui sont mises à disposition des occupants des lieux, ce qui démontre que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES n'a pas procédé à une ventilation des taxes correspondantes entre les locataires des trois unités.

De même, toutes les factures SOCIETE1.) indiquent en tant que lieu de consommation « maison unifamiliale ADRESSE3.) ».

Il est dès lors établi que l'immeuble ne dispose pas d'un système de comptage permettant d'individualiser la consommation d'eau, d'électricité ou de chauffage entre les différents locataires de l'immeuble.

En présence des contestations des locataires, et en l'absence d'un document probant relatif à la superficie des divers appartements, ou du nombre de personnes ayant occupé l'immeuble, il y a lieu de diviser par trois toutes les factures dont le remboursement est réclamé.

Au vu des développements faits ci-avant, les locataires sont redevables du montant de (20.028,31 €/ 3 =) 6.676,10 € à titre de charges locatives dont à déduire les avances payées de 6.395,62 €, de sorte que ce volet de la demande est justifié pour le montant de 280,48 €

- l'indemnité de relocation

Le bailleur réclame l'équivalent de deux mois de loyer à titre d'indemnité de relocation.

L'indemnité de relocation est destinée à compenser la perte de loyer pendant le temps qu'il faut au bailleur pour trouver un nouveau locataire.

En l'occurrence, le bail a été résilié par la faute des locataires de sorte que le tribunal, en l'absence de renseignements fournis par le bailleur sur le temps pendant lequel l'appartement est resté inoccupé, fixe, ex aequo et bono, l'indemnité d'occupation à un mois de loyer, soit au montant de 1.100.- €

Au vu des développements faits ci-avant, PERSONNE1.) peut prétendre au montant de 3.350.- € à titre d'arriérés de loyer, de 280,48 € à titre de solde du décompte des charges locatives et de 1.100.- € à titre d'indemnité de relocation, soit à la somme totale de 4.730,48 €

Par application de l'article 220 du Code civil les époux sont solidairement tenus au paiement du loyer du logement familial. Il s'ensuit que les locataires sont à condamner solidairement au paiement de la somme de 4.730,48 €

- la demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative

Les locataires ont demandé au tribunal de compenser le montant à payer, le cas échéant, avec la garantie locative d'un montant de 2.850.- € versée au bailleur. Ce dernier ne s'est pas opposé à cette demande lors des plaidoiries.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en remboursement de la garantie locative de 2.850.- € est à déclarer fondée.

- les demandes accessoires

La demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter, la condition d'iniquité faisant défaut.

La demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement est justifiée au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où aucune des conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile pour la condamnation à l'exécution provisoire d'office n'est remplie et que le demandeur ne fait pas valoir d'éléments justifiant une telle mesure.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme;

**constate** que la demande en résiliation et en déguerpissement du contrat de bail est devenue sans objet;

**dit** la demande principale de PERSONNE1.) est fondée jusqu'à concurrence du montant de 4.730,48 €

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **4.730,48 €** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice - 5 avril 2022 - jusqu'à solde;

**dit** que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute**;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) fondée jusqu'à concurrence du montant de **2.850.- €** avec les intérêts légaux à partir du 20 septembre 2023 jusqu'à solde;

**ordonne** la compensation entre les créances respectives des parties;

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

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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.